Regionledningskontoret
Kim Örtenblad

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2021-12-10

TRN 2021-0221

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vaxholms stad 2021, samrådsförslag

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Vaxholms stad över Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vaxholms stad 2021.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Vaxholms stad har remitterat samrådsförslag Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vaxholms stad 2021, till Region Stockholm för yttrande. Kommunen ger i riktlinjerna en nulägesbild av bostadsbeståndet, bostadsmarknaden, den demografiska utvecklingen och tillskottet av bostäder i kommunen. Vidare ges också en bild av bostadsbehovet fram till 2040. Kommunen presenterar också mål med tillhörande riktlinjer som beskriver den önskade utvecklingen framöver.

I RUFS 2050 finns ställningstaganden om att planera och bygga för människors olika bostadsbehov. Region Stockholm anser att kommunens utgångspunkt för målen bör vara att tillgodose bostadsbehovet hos hela befolkningen. Region Stockholm vill också framhålla att kommunens mål om att färdigställa i genomsnitt 75 bostäder per år fram till 2030 ligger under det lägsta scenariot av bostadstillskott som kommunen, i enighet med den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) (LS 2015-0084), behöver ha en beredskap för.

Region Stockholm betonar i enighet med RUFS 2050 också vikten av att merparten av bebyggelsen tillkommer i lägen som redan är eller har förutsättningar för att bli tillgängliga med kollektivtrafik. Region Stockholm ser gärna en fortsatt samverkan med Vaxholms kommun i frågor som rör bostadsförsörjningen.

Bakgrund
Vaxholms stad har remitterat samrådsförslag Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vaxholms stad 2021, till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar på Region Stockholms vägnar.

Alla kommuner har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Detta innebär bland annat att kommunerna ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska också utgöra underlag för planläggning enligt PBL. Riktlinjerna ska vidare redovisa hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska samrådas med berörda kommuner, länsstyrelsen och berörd region.

Kommunen ger i riktlinjerna en nulägesbild av bostadsbeståndet, bostadsmarknaden, den demografiska utvecklingen och tillskottet av bostäder i kommunen. Därtill presenteras prognoser över hur bostadsbyggandet, befolkningen och bostadsbehovet förväntas att utvecklas.

Kommunen presenterar vidare sex mål med tillhörande riktlinjer som beskriver den önskade utvecklingen framöver;
- Fortsatt befolkningstillväxt och bostadstillskott,
- fler hyresrätter,
- ett varierat bostadsbestånd,
- ett utvecklat kommunalt bostadsbestånd,
- bostäder för hushåll med barn,
- samt bostäder för en trygg ålderdom.

Målen ska följas upp med hjälp av nyckeltal och jämförelser med andra kommuner som har liknande förutsättningar.

Region Stockholms yttrande
En väl fungerande bostadsförsörjning i Stockholmsregionen är väsentlig för såväl invånarna i Stockholms län som för regionens fortsatta tillväxt och attraktionskraft. Region Stockholm ser positivt på att kommunen tagit fram en grundlig analys av nuläget i kommunen. Det är viktigt att ha en god bild av hur det förhåller sig på bostadsmarknaden för att kunna ta fram och genomföra rätt åtgärder.

Kommunens mål som presenteras i riktlinjerna är generella och inriktade på vissa delar av bostadsbeståndet och befolkningen. I RUFS 2050 finns ställningstaganden om att planera och bygga för människors olika bostadsbehov. Vidare har Region Stockholm tillsammans med länets kommuner genom kommunförbundet Storsthlm enats om gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen. I positionspapperet fastslås bland annat att fler personer behöver få tillgång till en bostad som är ändamålsenlig utifrån de behov som hushållet har. Region Stockholm anser mot bakgrund av detta att kommunens utgångspunkt för målen bör vara att tillgodose bostadsbehoven hos hela befolkningen, däribland också unga, nyanlända och hushåll med svag ekonomi. Detta bör återspeglas i kommunens mål.

Region Stockholm ser gärna en fortsatt samverkan med Vaxholms kommun i frågor som rör bostadsförsörjningen, bland annat har Region Stockholm nyligen beviljats bidrag från Delegationen mot segregation för att, tillsammans med flera kommuner och Storsthlm, fördjupa kunskapen gällande verktyg för bostadsförsörjning. Det handlar bland annat om riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv, förturssystem, hyresgarantier, samverkan och planeringsberedskap. Arbetet väntas bidra till en stärkt samverkan i bostadsförsörjningsfrågor samt ge en ökad kunskap om hur verktygen som kommunerna har i sitt arbete med bostadsförsörjning används och kan utvecklas.

Region Stockholm noterar att kommunens byggbaserade befolknings-utveckling är lägre än det lägsta scenariot i de framskrivningar som ligger till grund för RUFS 2050. För att möta det regionala demografiska behovet av nya bostäder som genereras av den väntade befolkningsutvecklingen behöver Vaxholms kommun ha planeringsberedskap för upp till 120 bostäder om året fram till år 2030.

Kommunen skriver i riktlinjerna att hälften av de tillkommande bostäderna förväntas tillkomma i prioriterade bebyggelselägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Här vill Region Stockholm, i enighet med RUFS 2050, framhålla vikten av att merparten av bebyggelsen tillkommer i lägen som redan är eller har förutsättningar för att bli tillgängliga. Detta för att nå en ökad regional tillgänglighet, förbättrade livsmiljöer, och för att samtidigt nå mål om en region utan klimatpåverkande utsläpp. En kollektivtrafiknära stads-utveckling ger också förutsättningar för att kunna nyttja investeringar på ett resurseffektivt sätt.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag
1. Förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vaxholms kommun

Beslutsexpediering
1. Vaxholms stad

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2021-12-10

TRN 2021-0221

VAXHOLMS STAD

SAMRÅDSFÖRSLAG

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING I VAXHOLMS STAD 2021

Post: 185 83 Vaxholm
Besök: Eriksövägen 27

Telefon: 08-541 708 00
Fax: 08-541 331 74

E-post: kansliet@vaxholm.se
Webb: www.vaxholm.se

SAMMANFATTNING

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är ett strategiskt dokument som är vägledande i arbetet med att planera, bygga och förvalta bostadsbeståndet inom kommunen.

Vaxholm är en attraktiv skärgårdskommun i den växande Stockholmsregionen. När befolkningen fortsätter att öka är det viktigt att kommunen har en vision för hur dagens och framtidens invånare ska ha tillgång till ändamålsenliga bostäder att leva i. Bostaden utgör en grundförutsättning för individen och bostadsbeståndet påverkar även samhället i stort. Målen och riktlinjerna bygger på bland annat en analys av olika styrdokument, dagens bostadsbestånd, befolkningsprognoser, behov hos särskilda grupper, bostadsmarknaden och behov utifrån olika socioekonomiska perspektiv. Analysen tar särskild hänsyn till Vaxholms relation till de andra nordostkommunerna och Stockholms län i stort, där det finns både synergier och gemensamma skyldigheter i att möta utmaningar tillsammans, särskilt när det kommer till bostadsförsörjningen.

I dokumentet presenteras sex mål med tillhörande riktlinjer, där det första är en generell målsättning för utbyggnadstakten av bostadsbeståndet. Efter detta följer mer specifika mål för bostadsbeståndet, med fokus på variation och specifikt på hyresrätter och bostäder i kommunal regi. De sista två målen fokuserar på insatser som kan underlätta för de prioriterade grupperna hushåll med barn och äldre personer. Målen ska följas upp med hjälp av nyckeltal och jämförelser med andra kommuner som har liknande förutsättningar.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vaxholms stad 2021 är framtagna av planenheten på stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad. Handläggare som har arbetat med dokumentet är Matilda Karlström (översiktsplanerare) och James Fenske (trainee). Kartillustrationen på försättsbladet är gjord av Luxlucid AB.

INNEHÅLL

Sammanfattning ... 3
INNEHÅLL ... 4
INLEDNING ... 5
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar ... 5
UTGÅNGSPUNKTER ... 6
Mål, planer och program ... 6
Styrmedel och utredningar ... 7
Kommunala styrdokument ... 10
NULÄGE ... 13
Bostadsbeståndet ... 13
Tillskottet av bostäder 2010–2019 ... 18
Bostadsmarknaden ... 19
Demografisk utveckling ... 22
PROGNOSER ... 26
Bostadsbyggnadsprognos ... 26
Befolkningsprognoser ... 30
BOSTADSBEHOVET ... 35
Demografiskt bostadsbehov ... 35
Mått på bostadsbristen ... 36
Bostadsbehovet för särskilda grupper ... 37
Bostadsbehov utifrån ekonomiska förutsättningar ... 40
TILLGÄNGLIGA VERKTYG ... 43
Kommunal översikts- och detaljplanering ... 43
Planberedskap ... 43
Kommunalt markinnehav och en strategisk markpolitik ... 43
Allmännyttiga bostadsföretag eller bostadsstiftelser ... 43
Kommunala bostadsförmedlingar samt förturssystem ... 44
Kommunala hyresgarantier till enskilda hushåll ... 44
ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att skaffa eller inneha en permanentbostad ... 44
Främja alternativa sätt att bygga och bo ... 44
MÅL OCH RIKTLINJER ... 46
Mål 1. Fortsatt befolkningstillväxt och bostadstillskott ... 46
Mål 2. Fler hyresrätter ... 46
Mål 3. Ett varierat bostadsbestånd ... 46
Mål 4. Ett utvecklat kommunalt bostadsbestånd ... 47
Mål 5. Bostäder för hushåll med barn ... 47
Mål 6. Bostäder för en trygg ålderdom ... 47
Hänsyn till mål, planer och program ... 48
BILAGA 1 INDIKATORER OCH NYCKELTAL ... 49
BILAGA 2 DEFINITIONER ... 50
Definitioner från SCB ... 50
Definitioner från IVO ... 51
Hemlöshetssituationer ... 51

INLEDNING

Bostadsbristen i landet är politiskt sett en viktig fråga på både nationell och regional nivå. Enligt Länsstyrelsen uppskattar alla kommuner i Stockholms län att de har ett underskott på bostäder, som i nästintill alla fall bedöms kvarstå åtminstone de kommande tre åren[1].

Under 2010-talet har lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar genomgått flera förändringar och frågan om bostadsförsörjning är på ett nationellt plan fortfarande något som genererar så väl intresse, som utredningar och förslag till styrning.

Riktlinjer för bostadsförsörjning är något kommunerna har skyldighet att arbeta med varje mandatperiod. Sedan en lagändring 2014 ställs även högre krav på innehållet och underlaget till kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

Gällande mål och riktlinjer har antagits av kommunfullmäktige (KF/2018-04-12 § 17).

Syfte

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjning i Vaxholms stad syftar till att skapa förutsättningar för att bostadsbehovet för kommuninvånare i olika åldrar och livssituationer tillgodoses. Den här mandatperiodens riktlinjer har fokus på perioden 2021–2023 men tar även sikte på 2040.

Underlag och process

En uppföljning av gällande mål och riktlinjer samt det här samrådsförslaget till nya riktlinjer har tagits fram på uppdrag av kommunstyrelsen enligt beslut KS/2020-04-02 § 39.

Mål och riktlinjer grundar sig på ett underlag som behandlar bostadsbeståndet, den demografiska utvecklingen, bostadsbehovet och bostadsmarknaden i Vaxholm, samt en bostadsbyggnadsprognos och en sammanställning av relevanta nationella, regionala och kommunala mål. Analysen av bostadsbehovet för särskilda grupper har tagits fram i samråd med socialförvaltningen. Bostadsbyggnadsprognosen bygger vid sidan av våra egna beräkningar på dialog med privata fastighetsägare kopplade till större byggprojekt.

KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSANSVAR

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna anta riktlinjer för bostadsförsörjning varje mandatperiod.

2014 gjordes en ändring av lagen (2000:1383) som medför krav på att kommunerna ska ta större hänsyn till regionala förutsättningar och grupper som är särskilt utsatta på bostadsmarknaden. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska ange kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna ska ta hänsyn till regionala och nationella planer och program, och särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, marknadsförutsättningar och bostadsbehovet för särskilda grupper.

Planeringen för bostadsförsörjning ska enligt lagen skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige. Enligt Boverket ska riktlinjerna antas som ett eget dokument, och får alltså inte antas som en del av till exempel verksamhets- eller översiktsplanen. Riktlinjerna ska istället fungera vägledande i arbetet med bland annat kommunens översiktsplan.

Relaterad lagstiftning

Kommunen har även ett utvidgat ansvar att tillgodose behovet av bostäder för vissa grupper. Detta gäller bland andra ensamkommande asylsökande barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Detta regleras i annan lagstiftning.

Socialtjänstlag (2001:453)
Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

[1] Länsstyrelsen i Stockholm (2020) Läget i Länet: Bostadsmarknaden i Stockholms län 2020 (Rapport 2020:10)

UTGÅNGSPUNKTER

MÅL, PLANER OCH PROGRAM

Nedan följer en sammanställning av nationella och regionala mål som är av vikt för bostadsförsörjningen.

Globala målen - Agenda 2030

Globala målen är en agenda för hållbar utveckling som världens länder har antagit, den finns till för att uppnå fyra saker till år 2030: Att avskaffa extrem fattigdom. Att minska ojämlikheter och orättvisor i världen. Att främja fred och rättvisa. Att lösa klimatkrisen.

Det finns 17 globala mål i Agenda 2030. Globala målen är integrerade och odelbara. De beror i mer eller mindre stor utsträckning av varandra vilket betyder att det är svårt att uppnå ett av målen utan att samtidigt ta hänsyn till och prioritera många av de andra.

Till exempel om fler får tillgång till rent vatten och sanitet, mål 6, så skapas bättre förutsättningar för människors hälsa, mål 3, genom förbättrad hälsa kan fler barn ta sig till skolan och få utbildning, mål 4, och genom utbildning kan fler få jobb och fattigdomen minska, mål 1.

Det målområde som har starkast bäring på kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning är nummer 11 – Hållbara städer och samhällen. Några målområden som har viss bäring på det här dokumentet är följande: 1 – Ingen fattigdom, 5 – Jämställdhet, 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt samt 10 – Minskad ojämlikhet.



Nationella mål

Folkhälsopolitiska målen för boende och närmiljö

Det folkhälsopolitiska ramverket, som består av ett övergripande mål och åtta målområden, är antaget av riksdagen. Dessa mål och målområden är inte bindande som en lag men genomsyrar många andra lagar och förordningar.

Tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Samhällsplaneringen bör motverka segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer, samt främja god luftkvalitet, minskat trafikbuller och tillgång till grönområden. Med ett jämlik-hälsaperspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikheten i hälsa. Viktiga förutsättningar är:

- *tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad*
- *bostadsområden som är socialt hållbara*
- *sunda boendemiljöer på jämlika villkor.*

Det övergripande målet är att "skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation"[1]

Nationella mål – regeringens politik

Mål för boende och byggande

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.[2]

Mål för funktionshinderpolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

Mål för nyanländas etablering
Området Nyanlända invandrares etablering inkluderar ett mål för integrationspolitiken.

Målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund.[3]

Mål för arbete mot segregationen
Minskad segregation, jämlika och jämställda uppväxt- och levnadsvillkor samt goda livschanser för alla.

Regionala mål och samband

Nedan följer en sammanställning av regionala mål och strategier som är av vikt för bostadsförsörjningen i Vaxholm.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

RUFS 2050

2018 antogs RUFS 2050, en strategisk plan för utvecklandet av regionen som ska gälla under perioden 2018–2026. Planen tar sikte på 2050, och är vägledande för kommunernas översikts- och detaljplanearbeten. Den innefattar mål för bland annat den rumsliga strukturen, bostadsbyggandet, teknisk försörjning och transporter.

Åtaganden för bostadsförsörjningen i RUFS 2050

Säkerställ att det finns bostäder som motsvarar det demografiska bostadsbehovet

Ha en hög planeringsberedskap i alla länets kommuner

Planera och bygg varierat för människors olika bostadsbehov

Öka rörligheten i det befintliga beståndet

Använda bostadsbyggandet för att öka kvaliteterna i regionens boendemiljöer

Öka den regionala samverkan och kunskapsutbytet

I RUFS 2050 beräknas det demografiska bostadsbyggnadsbehovet i varje kommun utifrån tre scenarion för befolkningstillväxten: den förväntade tillväxten (bas) samt ett scenario vardera med låg respektive hög tillväxt. Prognoser för det årliga bostadsbyggnadsbehovet görs både för de närmaste åren (2015–2030) samt med en längre tidshorisont (2030–2050).

Vaxholms tidigare mål för bostadsbyggnadstakten stämmer överens med denna prognos över behovet av nya bostäder fram till 2030. Länets bostadsbyggnadsbehov förväntas sjunka märkvärt efter 2030.

DEMOGRAFISKT BOSTADSBYGGNADSBEHOV

	LÅG	BAS	HÖG
2015-2030	80	100	120
2030-2050	50	50	70

Stockholm Nordost! Vision 2040

Nordostkommunerna Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker samarbetar kring en gemensam vision för tillväxt och utveckling i regionen, Vision 2040.

Visionen fokuserar på att skapa förutsättningar för 100 000 nya invånare och 50 000 nya arbetstillfällen i regionen. Utveckling av en regional stadskärna kring Täby centrum och Arninge, samt ett antal satsningar på infrastruktur och kollektivtrafik är viktiga delar i visionen. Den pekar också ut strategier för utveckling av stadsstrukturen i kommunerna. En del av strategin för Vaxholms stadsstruktur bygger på att bostäder i första hand byggs i kollektivtrafiknära lägen med närhet till service.

Stockholm Ost

Vaxholm, Lidingö, Nacka och Värmdö kommuner planerar tillsammans för 120 000 nya invånare och 50 000 nya bostäder till år 2050.

STYRMEDEL OCH UTREDNINGAR

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar har länge varit under lupp. Lagstiftningen har förändrats och skärpts. Utredningar har tagits fram för att föreslå förändringar i försök att vässa verktygen och ställa högre press på kommunernas verktyg för övergripande och långsiktig samhällsplanering, senast i form av förändringar av Plan- och bygglagen.

Lagändringar

Privat initiativrätt – planintressentens medverkan vid detaljplaneläggning (Prop. 2020/21:131)

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 augusti 2021.

Stärkt skydd för hyresgäster (Prop. 2020/21:201)

Regeringen gav 2015 en särskild utredare i uppdrag att överväga vissa frågor kring hyra av lägenheter (dir. 2015:83). Hyresgästutredningen överlämnade i mars 2017 sitt slutbetänkande i rapporten *Stärkt ställning för hyresgäster* (SOU 2017:33). Efter en remiss och lagrådsremiss kom regeringen i maj 2021 med en proposition (Prop. 2020/21:201) som innehåller flera förslag till ändringar i lagar. Bland annat innebär förslagen en möjlighet att förelägga fastighetsägare att åtgärda brister i fastighetsförvaltningen, att erbjuda hyresgäster likvärdiga hyreskontrakt när en lägenhet förstörs av till exempel brand, att fastighetsägares möjlighet att i förtid säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal utan skäl tas bort, samt en möjlighet att fasa in hyreshöjningar efter en renovering i ett lugnare tempo än idag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2022.

Regeringsuppdrag

Flera av regeringsuppdragen som redogörs för nedan är relevanta som omvärldsbevakning då det pågår ett stort antal utredningar. Hänsyn till eventuella förändringar av lagstiftningen till följd av ett flertal av dem kommer däremot kunna tas först under nästa mandatperiod. Nedan följer sammanfattningar av de uppdrag som nyligen givits inom ramen för bostadspolitiken:

Översiktsplaneutredningen (N 2017:02)

Regeringen beslutade i januari 2017 att utse en särskild utredare för att lämna förslag om hur översiktsplaneringen kan utvecklas (dir. 2017:6). Det ursprungliga direktivet gav utredaren i uppdrag att se över möjligheterna att utöka utrymmet för dialog mellan staten och kommunen inom ramen för översiktsplaneringen och möjligheterna att göra översiktsplaner bindande i vissa avseenden. Utredaren skulle även ge förslag på hur planhandlingar bör redovisas. Utöver detta fick utredaren i uppdrag att utreda en begränsning av detaljplanekravet, se över möjligheterna för en privat initiativrätt vid detaljplaneläggning, samt utforska möjligheterna att reglera upplåtelseform i detaljplaner. I juli 2018 beslutade regeringen enligt tilläggsdirektiv (dir. 2018:62) att utöka uppdraget till att även omfatta en utredning om hur verkställbarheten av beslut om bygglov, rivningslov och marklov bäst kan regleras.

Översiktsplaneutredningen lämnade över fyra betänkanden: SOU 2017:64 Detaljplanekravet, SOU 2018:46 En utvecklad översiktsplanering (del 1 & 2), SOU 2018:86 Verkställbarhet av beslut om lov och SOU 2019:9 Privat initiativrätt – Planintressentens medverkan vid detaljplaneläggning. Eventuella lagändringar som resulterar från översiktsplaneutredningen kan komma att påverka olika delar av kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Samordning för ökat och hållbart bostadsbyggande (dir. 2017:126)

December 2017 gav regeringen en särskild utredare i uppdrag att underlätta samordningen mellan parter i kommuner med särskilt komplexa planeringsförutsättningar. Direktivet innefattade bland annat att skapa arenor för dialog mellan olika parter och kommuner som driver stora exploateringar, att fortsätta en utredning av ökat byggande på statens fastigheter och att genomföra en utredning av möjligheten för kommuner att inför krav på transportplaner vid detaljplaneläggning. Enligt tilläggsdirektiv (dir. 2020:121) ska uppdraget slutredovisas under våren 2021.

Utredningen om kommunal planering för bostäder (N 2017:04)

Med bakgrund i att bostadsbyggandet i Sverige under lång tid inte hade följt befolkningsutvecklingen beslutade regeringen i februari 2017 att ge en särskild utredare i uppgift att lämna förslag på hur bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet ska fördelas på kommunerna och föreslå lagändringar som tydliggör hur bostadsbyggnadsbehovet ska avspeglas i översiktsplaneringen (dir. 2017:12).

Uppdraget utökades i juli 2017 till att även omfatta bland annat en kartläggning av hur kommuner arbetar med bostadsbehoven hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden (dir. 2017:85). I delbetänkandet En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet (SOU 2017:73) föreslog utredaren en arbetsordning där Boverket först beräknar behovet av tillskott på bostäder i hela landet, som sedan successivt översätts till kommunnivå i dialog med regionerna.

Enligt slutbetänkandet Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar (SOU 2018:35) föreslår utredningen att det införs en ny bostadsförsörjningslag med tillhörande förordning och att den nu gällande lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) upphävs. Under remissbehandlingen riktade remissinstanserna omfattande kritik mot förslaget att ersätta bostadsförsörjningslagen med en ny lag. Framför allt framförs invändningar mot den förändrade ansvarsfördelning mellan staten, kommunerna och regionerna som lagförslaget innebär. Som ett resultat av detta har regeringen

i maj 2020 gett en särskild utredare i uppdrag att bland annat utreda uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken (dir. 2020:53).

Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen (Ds 2021:2)

Regeringskansliet publicerade i januari 2021 ett förslag till ändringar av lagen (2000:1382) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt två förordningar. Förslaget är nu ute på remiss och författningsändringarna föreslås träda i kraft i två steg, dels den 1 januari och dels den 1 juli 2022.

För kommunerna innebär förslaget ett tydliggörande av kommunens ansvar för bostadsförsörjningen för särskilda grupper och ett fokus på de behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden i dagsläget. En analys av dessa behov ska ske utifrån ett underlag som tillhandahålls av Boverket. Förändringarna i kommunens ansvar föreslås träda i kraft den 1 juli 2022.

Från den 1 januari 2022 föreslås en förändring i förordningen (2012:546) som ger Boverket i uppdrag att ta fram bedömningar över vilka behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, både nationellt och regionalt. Överlag kan de föreslagna förändringarna komma att innebära både utökade krav på kommunens bostadsförsörjningsarbete och tydligare handledning kring vad som ska ingå.

En socialt hållbar bostadsförsörjning (Fi 2020:06)

Våren 2020 utsåg regeringen en särskild utredare för att utreda den bostadspolitiska uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun som funnits sedan 1940-talet och kommunernas bostadspolitiska verktyg för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden (dir. 2020:53).

Utredningens syfte handlar om att underlätta för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, samt att motverka boendesegregation och förbättra förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor. Fokus ligger på att åstadkomma en tydlig uppgiftsfördelning med ändamålsenliga och effektiva bostadspolitiska verktyg.[4] Uppdraget ska redovisas senast den 8 november 2021.

Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden (dir. 2020:125)

December 2020 utsågs en särskild utredare som ska lämna förslag på åtgärder för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Uppdraget fick en egen utredare efter att utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning (Fi 2020:06) ändrades enligt tilläggsdirektiv (dir. 2020:126) till att inte längre behandla dessa frågor. Direktivet (dir. 2020:125) ger utredaren bland annat i uppdrag att se över definitionen av förstagångsköpare, kartlägga bankens villkor för bolån, utreda möjligheterna för ett statligt startlån, samt analysera internationella erfarenheter av liknande åtgärder. Uppdraget ska redovisas 1 november 2021.

Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden[5]

Regeringen gav i juli 2020 Boverket i uppdrag att analysera det avvecklade stödet som fanns för renovering samt miljö- och energieffektivisering i vissa bostadsområden och ge förslag på styrmedel eller kombinationer av styrmedel som kan öka takten för sådana åtgärder i bostadsbeståndet utan att äventyra hyresgästernas trygghet.

Boverket lämnade i oktober 2020 en delrapport (2020:25) som innehåller en utvärdering av stödet, och uppdraget ska slutredovisas till regeringen (Finansdepartementet) senast den 31 maj 2021 enligt regeringsbeslut (Fi2020/04140).

Uppdrag till Boverket att analysera risker för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden[6]

I juni 2020 gav regeringen Boverket i uppdrag att undersöka om det förekommer diskriminering vid förmedling av bostäder, och i så fall i vilken utsträckning detta påverkar möjligheterna för etablering på bostads- och arbetsmarknaderna. Uppdraget innehåller även ett särskilt fokus på boendesituationen för barn. Mer detaljerat ska Boverket analysera förmedlingen av lägenheter med och utan besittningsskydd, samt hur detta påverkar fördelningen mellan den ordinarie och sekundära bostadsmarknaden. Kopplingen mellan etablering på bostadsmarknaden och etablering på arbetsmarknaden ska belysas, och effekterna för hyresvärdar som har ändrat sina krav på hyresgäster till följd av en vägledning som togs fram av Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna ska undersökas. Uppdraget motiveras delvis med bakgrund i den förändring på arbetsmarknaden som uppstått till följd av coronavirusets effekter på service- och tjänstesektorn. Uppdraget redovisades till Arbetsmarknadsdepartementet i maj 2021 i form av rapporten 2021:9 *Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden*.

Bygglovsutredningen (SOU 2021:47)

Regeringen gav i januari 2020 (dir. 2020:4) en särskild utredare i uppdrag att utföra en systematisk översyn av regelverket för bland annat bygglov. I uppdraget ingick att föreslå för vilka åtgärder lovplikt respektive anmälningsplikt bör inträda, vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att lov ska kunna ges, samt att föreslå ändringar i plan- och byggregelverket.

I juni 2021 överlämnade *Bygglovsutredningen* betänkandet *Ett nytt regelverk för bygglov* (SOU 2021:47). Bland annat föreslås att lovplikten bör variera mellan olika områden, och vara mer omfattande inom detaljplanerade områden, nära en fastighetsgräns eller järnväg, inom områden som är skyddade av hänsyn till totalförsvaret och inom områden som är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

Utredaren föreslår att kommunerna ska peka ut byggnader, anläggningar och områden som är särskilt värdefulla av kulturmiljöskäl i översiktsplanen. Inom dessa områden ska det sedan alltid krävas bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och fasadändring.

Förprövning i form utav bygglov föreslås alltid krävas när det är fråga om bostäder (inklusive nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus samt inredande av ytterligare bostad i ett enbostadshus), för att skapa möjligheten att få lovbeslut överprövade. Dessa byggnader ska dock även fortsättningsvis få strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser.

Samtidigt föreslås utökade möjligheter för byggnadsnämnder att ge bygglov för vissa åtgärder som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser, till exempel inredning av vind eller etablering av träningsanläggning i bostadshus.

Regionala utredningar och underlag

Det finns ett flertal aktörer och nätverk som tar fram analyser kring bostadsförsörjningen i Stockholmsregionen, bland annat Region Stockholm och Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen i Stockholm utför en kontinuerlig insamling av data om och analyser av bostadsmarknaden i länets olika kommuner, bland annat genom samverkan med Boverket i den årliga Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsens underlag och spaningar sammanställs årligen i rapporten Läget i länet.

Region Stockholm

Även Tillväxt och regionplaneförvaltningen, TRF på Region Stockholm utför egna studier av den demografiska utvecklingen och bostadsbehovet i länet. Utöver RUFS 2050 publicerar förvaltningen även underlaget *Stockholms läns prognos* som har utarbetats tillsammans med SCB.

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Kommunövergripande mål 2018–2022

I mål och budget 2020–2022 finns det en politisk vision för Vaxholms stad och tre kommungemensamma målområden. Bostadsförsörjningen är en viktig aspekt inom alla tre av dessa målområden, och är en förutsättning för att uppnå stadens vision.

Kvalitet

Vaxholms stads verksamheter har god kvalitet i enlighet med nationella styrdokument och invånarnas upplevelse. Kommunen ger god service som kännetecknas av god tillgänglighet och positivt bemötande.

Livsmiljö

Vaxholms stad erbjuder en attraktiv livsmiljö där kommunen tillgodoser mänskliga behov inom ramen för jordens resurser. Livsmiljö omfattar både social och ekologisk hållbarhet.

Ekonomi

Vaxholms stad har en god ekonomi i balans. Den kommunala servicen är kostnadseffektiv så att skattepengarna ger så stort värde som möjligt.

Kommunövergripande planer och riktlinjer

Översiktsplan – Vaxholm 2040

Översiktsplanen Vaxholm 2040 har varit ute på samråd under våren 2021. Riktlinjerna för bostadsförsörjning är vägledande för arbetet med översiktsplanen.

Planförslaget pekar ut strategiska utvecklingslägen främst på östra Rindö och centrala Resarö, där kommundelscentrum med tätare bebyggelse och service anses lämpliga. Stadskärnan på Vaxön föreslås fortsätta utvecklas som kommunens centralort, med en mångfunktionell kombination av bostadsbebyggelse och centrumfunktioner. Stora delar av norra Bogesund föreslås utredas för förändrad markanvändning till sammanhängande bostadsbebyggelse. Delar av Tynningö föreslås även som lämpliga för utvecklad markanvändning i form av fritidshusomvandling.

Ny utveckling ska lokaliseras i kollektivtrafiknära lägen och samordnas med utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Jordbruksmark, buller, skyddsavstånd, riksintresset för kulturmiljö, bevaring av grönområden och

flertalet andra faktorer påverkar även vilken markanvändning som föreslås i olika områden.

Riktlinjer för seniorbostadskö

Nämnden för teknik, fritid och kultur (TFK/2017-11-16 § 54) har antagit riktlinjer för kommunens seniorbostadskö som reglerar anmälan till kön, hur kötid räknas, att söka bostad samt byte av bostad och överlåtelse av kontrakt.

Riktlinjer för hållbart byggande

Sedan hösten 2017 har kommunen antagna riktlinjer för hållbart byggande som ska användas som underlag vid underhåll samt om- och nybyggnation i kommunens fastigheter.

Riktlinjerna förtydligar kommunens ambitioner med ett hållbart byggande och berör bland annat miljö- och hållbarhetscertifieringar, sunda inomhusmiljöer, energihushållning, material och dagvattenhantering.

Riktlinjer för nyanlända

Kommunfullmäktige (KF/2020-12-14 § 84) har tagit ett inriktningsbeslut kring bostadsförsörjning för till staden anvisade nyanlända personer:

1. Huvudprincipen för de till staden aviserade nyanlända ska vara att de ska lämna stadens boendebestånd efter att etableringstiden har löpt ut.
2. Undantag från huvudprincipen ska gälla familjer med ett eller flera barn under arton (18) år under förutsättning att det finns boende inom ramen för stadens bestånd av boenden för nyanlända.
3. Undantaget gäller i ett (1) år eller till dess att nytt beslut fattas.
4. En utvärdering lämnas till socialnämnden var 6:e månad

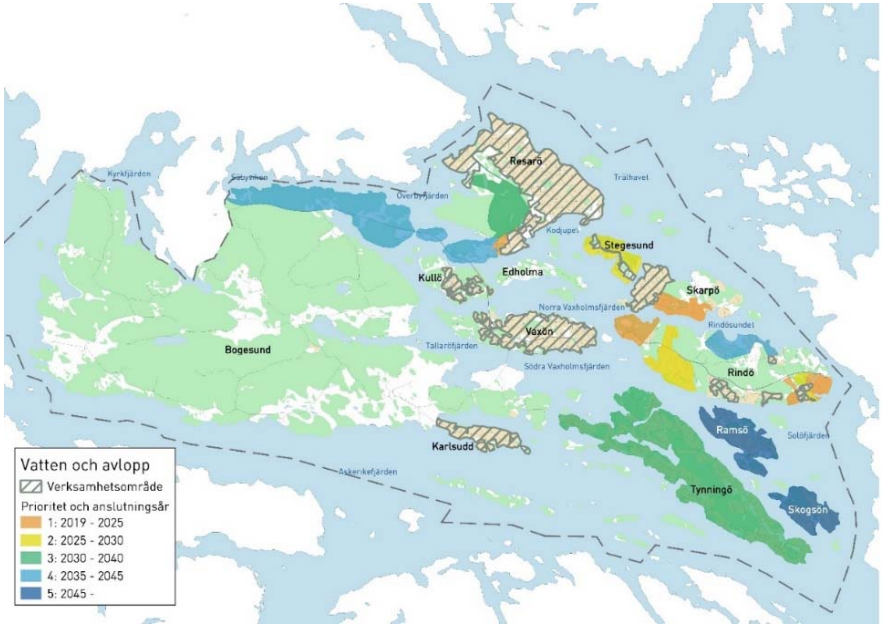
[1] Folkhälsomyndigheten (2021-04-30) *Nationella folkhälsomål och målområden.* Webbsida: *https*://www.folkhalsomyndigheten.se/en-god-och-jamlik-halsa-pa-alla-nivaer/tema-folkhalsa-lokalt-och-regionalt-stod/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/

[2] Regeringskansliet () *Mål för boende och byggande.* 2021-10-06: https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/

[3] Regeringskansliet (2017-11-23) *Mål för nyanländas etablering* https://www.regeringen.se/regeringens-politik/nyanlandas-etablering/mal-for-nyanlandas-etablering/

VA-plan

En långsiktig planering av allmänt vatten och avlopp (VA) är viktig för planeringen av nya bostäder. Frågor om vatten och avlopp är också starkt kopplade till fritidshusomvandlingen i kommunen. Vaxholms stad har tillsammans med VA-huvudmannen och miljö- och hälsoskyddskontoret utrett vad som är den ekonomiskt, tekniskt och miljömässigt bästa turordningen för utbyggnaden av allmänt VA i Vaxholm. I VA-plan för Vaxholms stad från 2014 anges en turordning för utbyggnad av allmänt vatten och avlopp. En reviderad tidplan för utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp har tagits fram i samarbete med Roslagsvatten. I figur 1 syns områdesindelningen och tidplanen för utbyggnaden.

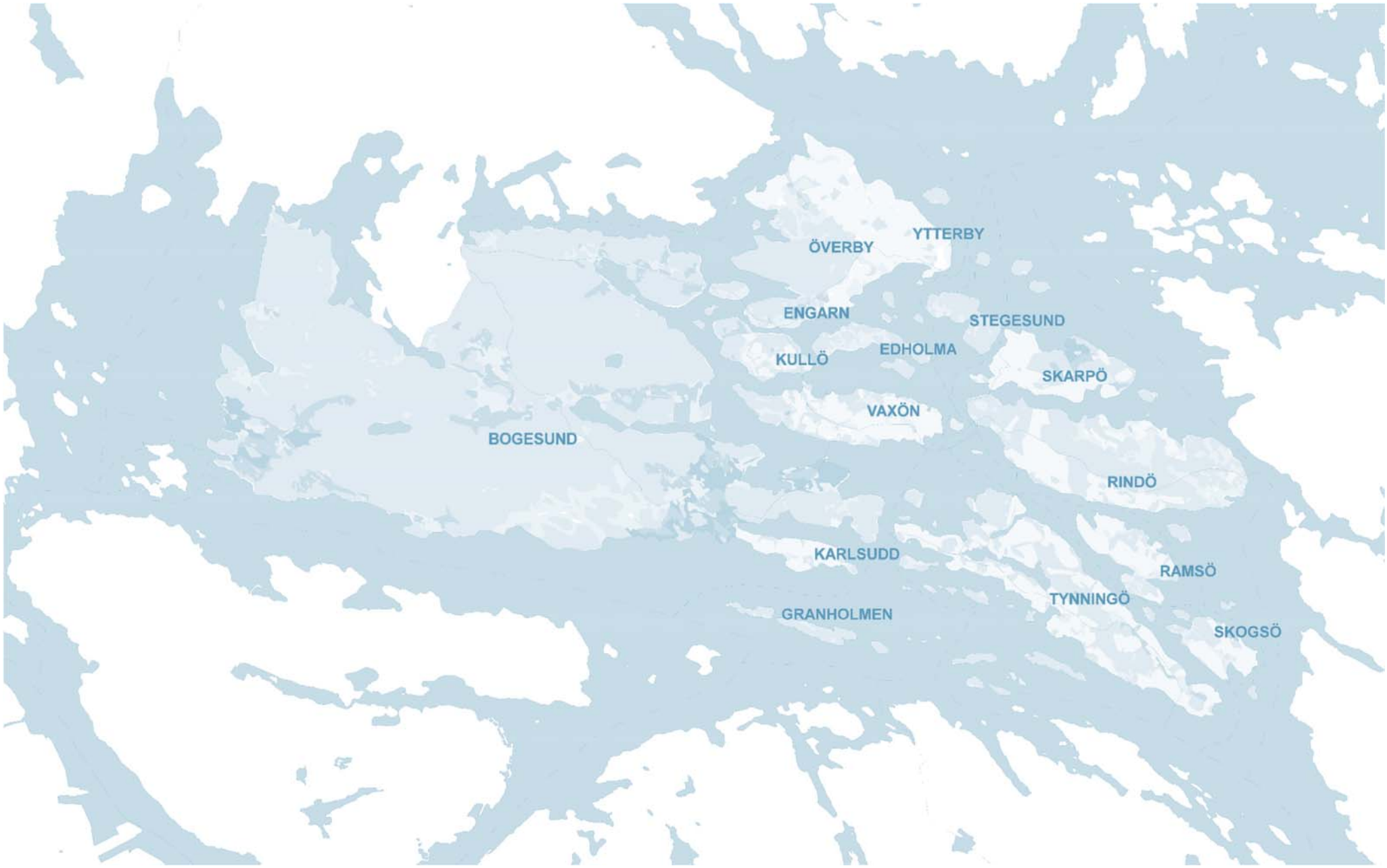


Figur 1 Etappindelning VA-planen

[4] Finansdepartementet (2020) *Kommittédirektiv: En socialt hållbar bostadsförsörjning.* Dir. 2020:53. https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2020/05/dir.-202053/

[5] Finansdepartementet (2020) *Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energi-effektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden.* Regeringsbeslut, Fi2020/03080/BB.

[6] Arbetsmarknadsdepartementet (2020) *Uppdrag till Boverket att analysera risker för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden.* Regeringsbeslut, A2020/01472/MRB.



Figur 2 Karta över Vaxholm

NULÄGE

BOSTADSBESTÅNDET

Vaxholm är en kommun med en stor andel villabebyggelse. Över hälften av bostäderna är småhus, det vill säga olika former av villor och radhus. Kommunen är förknippad med sommarnöjen och skärgårdsstadsbebyggelse från förra sekelskiftet, och många av bostäderna i Vaxholm är byggda före 1930. I slutet av 2019 fanns det 5099 bostäder och 1746 fritidshus i Vaxholm [1]. Fritidshus räknas inte in i bostadsbeståndet, men de är ändå viktiga att beakta då fritidshusomvandling är en del av det sammanlagda tillskottet på bostäder.[2]

Mellan 2016 och 2019 har det skett en tydlig förändring i bostadsbeståndet i nordöstra Stockholm, där andelen småhus har minskat från 61% till 51%. Även i Vaxholm märks denna trend, dock inte lika påtagligt som i nordöstra Stockholm i stort[6].

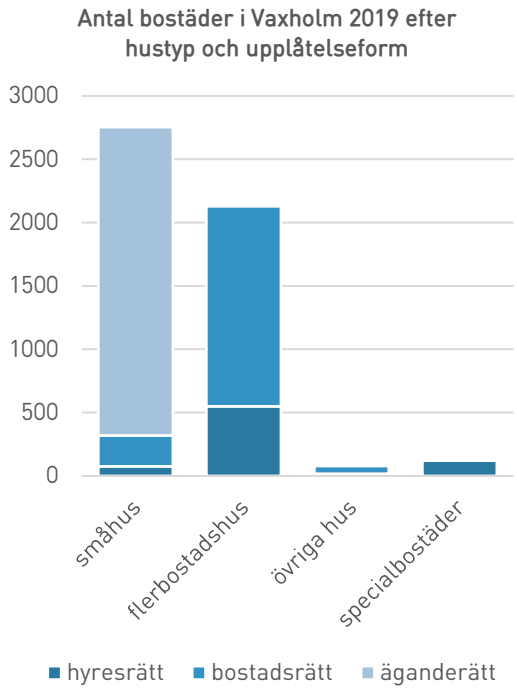
I Sverige har miljonprogrammet och rekordåren haft en stor påverkan på bostadsbeståndet då närmare hälften av bostäderna i riket har byggts mellan 1950 och 1980. Även i Vaxholm syns den här perioden, där drygt 40 % av lägenheterna i flerbostadshus är byggda mellan 1950 och 1980 [6]. Det har senare skett en stor omvandling av före detta fritidshusområden, liksom av byggnader som har varit avsedda för militära ändamål i Vaxholm. Därför har många av bostäderna, i synnerhet i en stor andel av småhusen i Vaxholm, tillkommit efter 1990.

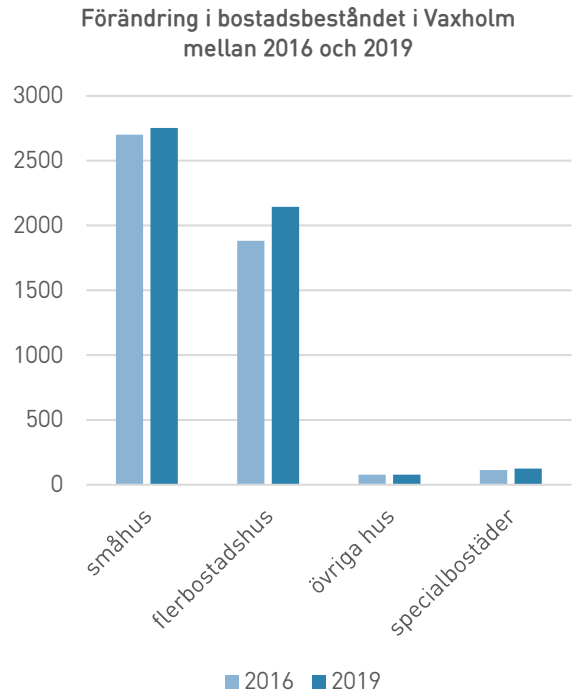
På den här punkten är Vaxholm annorlunda mot övriga länet och riket som generellt sett hade en period av lågt bostadsbyggande mellan 1990 och 2010.[6]

Kommunen har även ett stort antal bostäder i äldre hus. Vaxholm är den kommun i länet med näst högst andel bostäder i hus byggda 1920 och tidigare.

Småhus

Med småhus avses friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus. I Vaxholm är andelen småhus att betrakta som förhållandevis hög jämfört med Stockholms län[6]. Många småhus har tidigare använts som fritidshus, eller har byggts på tomter där det tidigare stått ett. De flesta småhus är äganderätter, men en liten andel av småhusen i Vaxholm är bostadsrätter eller hyresrätter. De flesta småhus i Vaxholm är större än 120 kvadratmeter.





Flerbostadshus

Lägenheterna i Vaxholm är ofta stora. Det finns mer än fyra gånger så många lägenheter som är större än 100 kvadratmeter än det finns lägenheter som är mindre än 31 kvadratmeter. Nästan en fjärdedel av alla lägenheter i flerbostadshus är mellan 51 och 60 kvadratmeter stora, vilket utgör den vanligaste storlekskategorin.

Av lägenheterna i flerbostadshus upplåts cirka 3/4 som bostadsrätter och 1/4 som hyresrätter. I slutet av 2019 fanns det 1581 bostadsrättslägenheter och 549 hyresrättslägenheter i flerbostadshus i Vaxholm. [6]

I Stockholms län har andelen hyresrätter sjunkit kraftigt till förmån för bostadsrätter sedan 1990. Även i Vaxholm har andelen hyresrätter minskat. Det allmännyttiga bostadsbolaget Vaxholms-bostäder såldes 1999. Under åren som följde omvandlades många av lägenheterna i den tidigare allmännyttan till bostadsrätter.

En mindre del av dagens hyresrätter ägs av kommunen, och de flesta hyreslägenheter ägs av privata hyresvärdar. Den största hyresvärden i

kommunen är Akelius, som äger en stor andel av de delar av den tidigare allmännyttan som inte har omvandlats till bostadsrätter. [3]

Specialbostäder

De flesta specialbostäder i kommunen är sådana som riktar sig till äldre, personer med funktionsnedsättning eller är någon form av utslussningsbostäder. Enligt SCB:s statistik ska det finnas ett mycket litet antal studentbostäder på Bogesund i Vaxholm, men dessa har kommunen ingen närmare kännedom om. [4]

Särskilt boende för äldre

Det finns ett särskilt boende i Vaxholm som ägs och förvaltas av kommunen, och ligger i tre byggnader inom samma kvarter på Vaxön. I två av byggnaderna är boendet helt eller delvis fokuserat på demenssjuka. Sammanlagt finns det 83 boendeplatser på särskilt boende med heldygnsomsorg i Vaxholm. Boendet har drivits i egen regi av kommunen sedan november 2018, men driften ska återgå till en privat utförare i september 2021.

Bostäder som ägs och hyrs ut av kommunen

Vaxholms stad har inget allmännyttigt bostadsbolag, men äger och förvaltar tre fastigheter med hyreslägenheter i kommunen. Genom *Vaxholm Smeden 3 AB* äger kommunen en fastighet med 32 lägenheter. Majoriteten av dessa lägenheter hyrs ut genom socialförvaltningen som specialbostäder med reducerat besittningsskydd, ofta som en slags utslussningsbostäder. Utöver detta hyrs ett mindre antal bostäder ut av kommunen i andra hand som ägs av privata fastighetsägare.

I två andra fastigheter på östra Vaxön har kommunen också seniorlägenheter som förmedlas genom en egen seniorbostadskö. I den ena fastigheten finns 43 lägenheter med 1 eller 2 rum och kök, och i den andra 10 lägenheter med 1-3 rum och kök.

Seniorlägenheterna förmedlas genom en egen seniorbostadskö. Personer över 65 år som är folkbokförda eller äger fast egendom i Vaxholm kan anmäla sig till seniorbostadskön. Under hösten 2017 beslutade Nämnden för teknik, fritid och kultur om nya riktlinjer för seniorbostadskön som gäller sedan 2018. Syftet var att göra det lättare att förstå reglerna och säkerställa att bostäderna endast erbjuds de som aktivt söker seniorboende.

Upplåtelseformer

Bostadsrätt är den vanligaste upplåtelseformen i länet (40%) [5]. För Vaxholm i stort är äganderätt den dominerande upplåtelseformen, men i vissa kommundelar dominerar istället bostadsrätter. Så är fallet med Oskar-Fredriksborg på östra Rindö, samt på södra Resarö. Även i de delar av kommunen med låga andelar bostäder i flerbostadshus, som på Bogesund och de mindre öarna utan väg till fastlandet, finns det bostäder som upplåts med hyres- eller bostadsrätter. Det kan både röra sig om föreningar eller enskilda hyresvärdar, men även i vissa fall Statens Fastighetsverk som är hyresvärd för bostäder.

Bostadsstorlekar

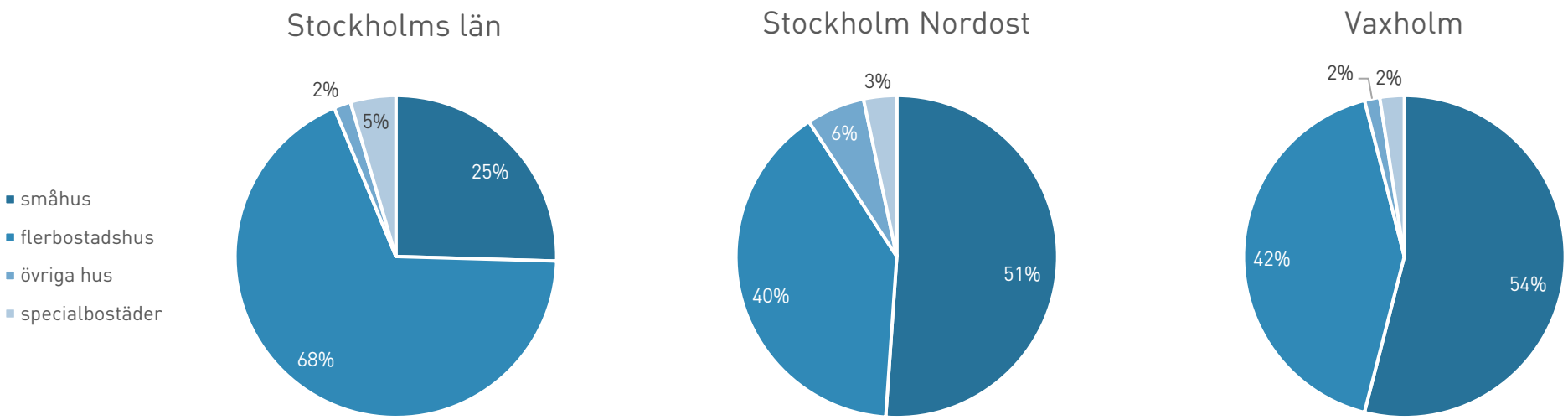
Den vanligaste storleksklassen för bostäder i Vaxholm är 51-60 kvm, men många av kommunens bostäder är mellan 61 kvm och 140 kvm. Bostäder som är under 50 kvm eller över 140 kvm är mindre vanliga. Storlekspridningen ser även olika ut i kommunens olika delar. Många av de största bostäderna finns på Resarö, medan de flesta av de mindre bostäderna finns på Vaxön. Rindö är den kommundel med hög andel fastboende som uppvisar en förhållandevis stor och jämn spridning vad gäller bostadsstorlekar.

Den sekundära bostadsmarknaden

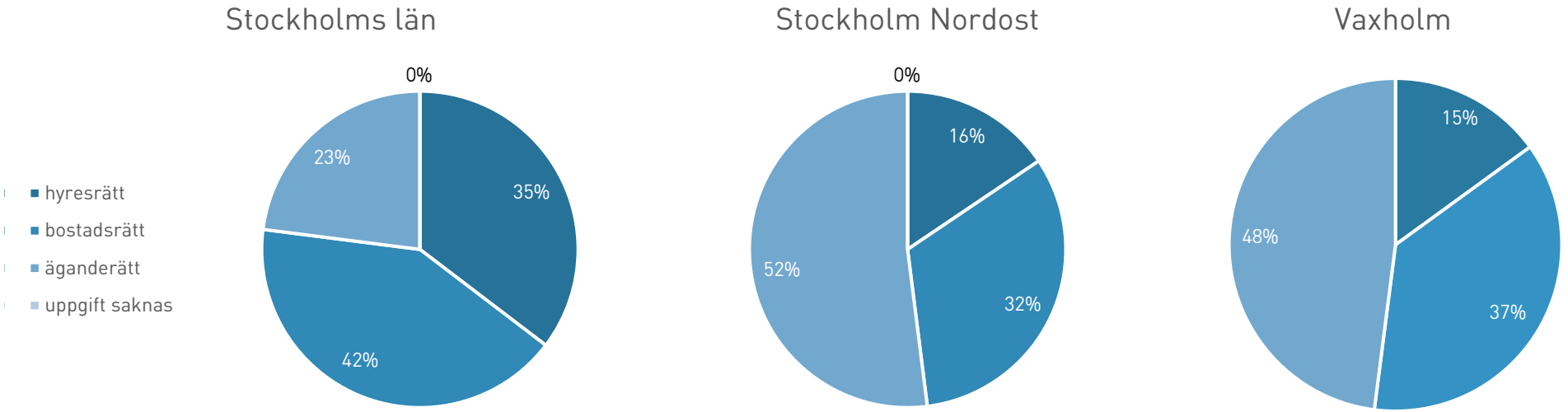
”Bostadsbrist, ändrad lagstiftning, politiska prioriteringar och hårdare krav från hyresvärdar har på senare år tvingat helt nya grupper att söka sig till socialtjänsten för att få en bostad.

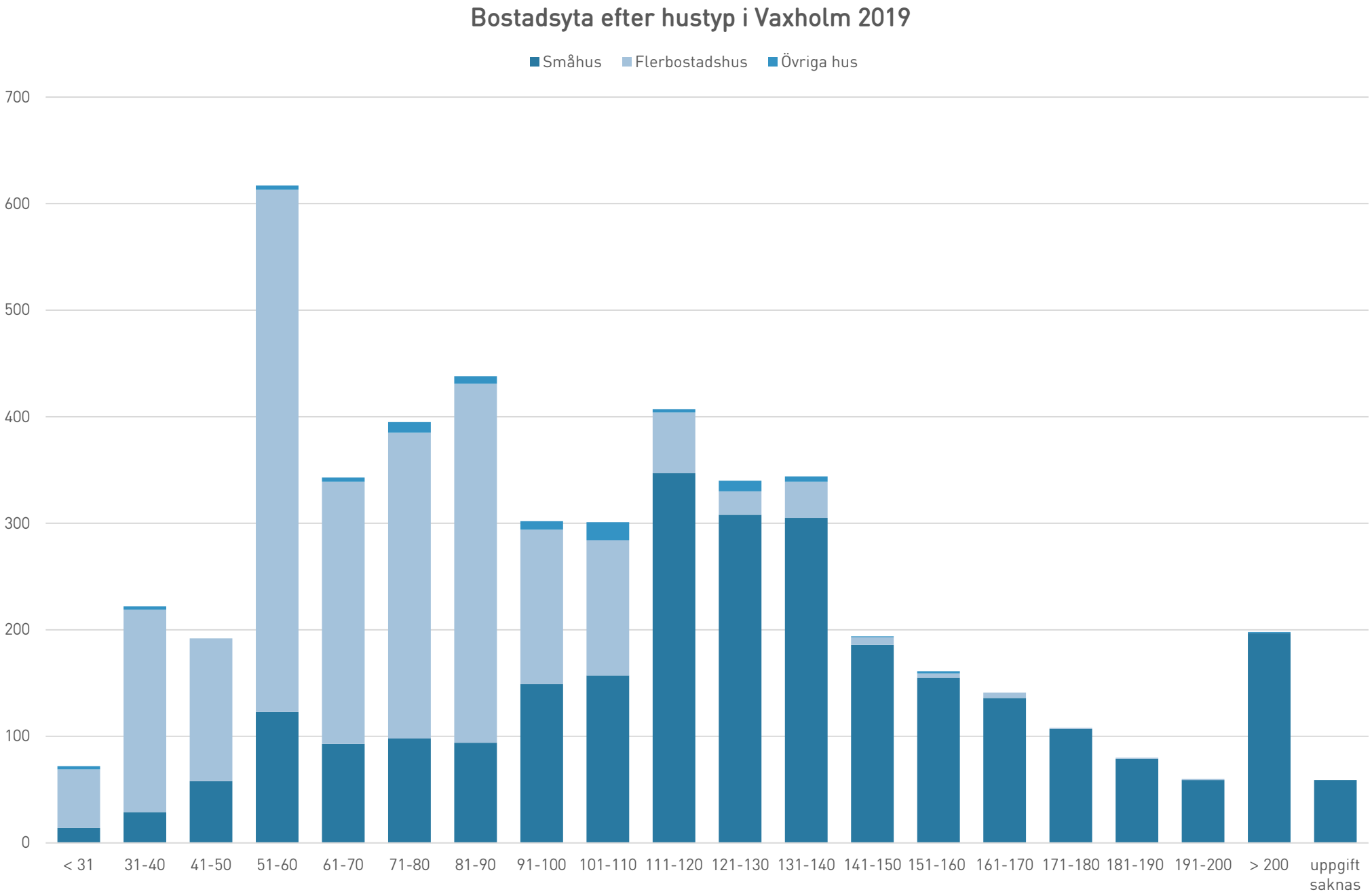
Termen ”sekundär bostadsmarknad” har kommit att användas för att beskriva bland annat den marknad där kommunernas socialtjänst som förstahandshyresgäst hyr ut lägenheter i andra hand till hushåll som inte har lyckats få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.”[6]

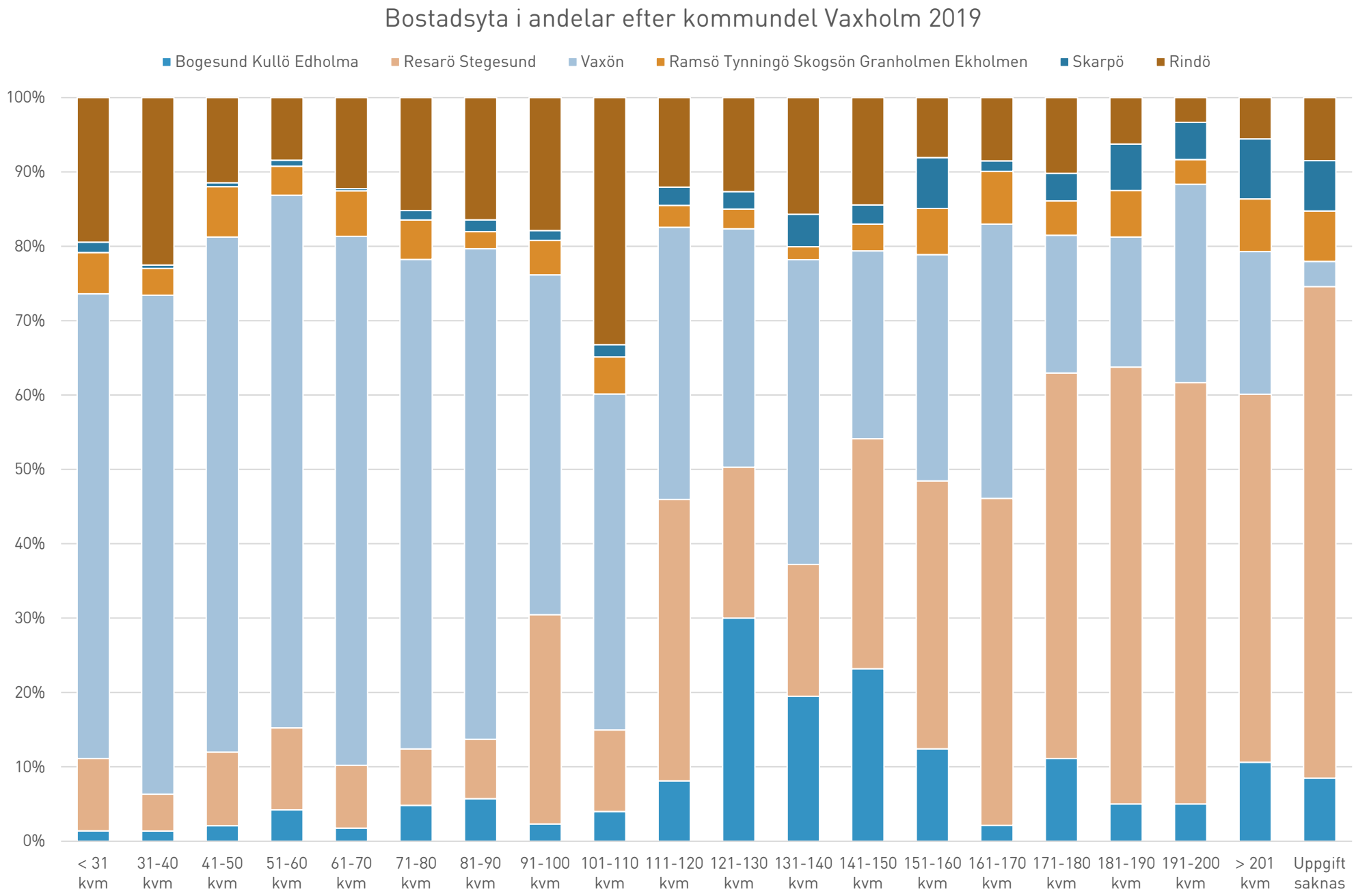
Bostadsbeståndets fördelning över hustyper för 2019



Bostadsbeståndets fördelning över upplåtelseform för 2019




Bostadsyta efter hustyp i Vaxholm 2019
Småhus
Flerbostadshus
Övriga hus
700
600
500
400
300
200
100
0
< 31
31-40
41-50
51-60
61-70
71-80
81-90
91-100
101-110
111-120
121-130
131-140
141-150
151-160
161-170
171-180
181-190
191-200
> 200
uppgift saknas


Bostadsyta i andelar efter kommundel Vaxholm 2019
Bogesund Kullö Edholma
Resarö Stegesund
Vaxön
Ramsö Tynningö Skogsön Granholmen Ekholmen
Skarpö
Rindö
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
< 31 kvm
31-40 kvm
41-50 kvm
51-60 kvm
61-70 kvm
71-80 kvm
81-90 kvm
91-100 kvm
101-110 kvm
111-120 kvm
121-130 kvm
131-140 kvm
141-150 kvm
151-160 kvm
161-170 kvm
171-180 kvm
181-190 kvm
191-200 kvm
> 201 kvm
Uppgift saknas

TILLSKOTTET AV BOSTÄDER 2010–2019

Tillskottet av bostäder består av tre delar: nybyggda bostäder, fritidshus som ombildats till permanentbostäder samt ombyggnationer, det vill säga lokaler och vindar som blivit bostäder.

I de flesta kommuner i länet anges att nybyggnation utgör det viktigaste tillskottet på bostäder, medan ombyggnationer och fritidshusomvandling har en väldigt liten betydelse. Fritidshusomvandlingen är betydligt viktigare i skärgårdskommuner som Vaxholm men är samtidigt svår att uppskatta.

Enligt länsstyrelsens rapport Läget i länet ligger Vaxholms stad strax över länssnittet när det kommer till genomsnittligt tillskott i antal bostäder per år och 1000 invånare mellan 2015 och 2019[7]. Det genomsnittliga tillskottet under perioden 2010–2019 har uppskattats till 59 bostäder per år, där 47 är bostäder i nybyggda hus och 12 tillkom genom ombyggnation[8]. Enligt RUFS 2050 ska Vaxholm uppnå ett genomsnittligt årligt bostadstillskott om 100 bostadslägenheter fram till 2030 för att uppnå regionens behov. [8]

Fritidshusomvandling

Fritidshusomvandlingens betydelse för tillskottet av bostäder är generellt sett svårt att bedöma. Det skapar en del problem i kommuner med stora fritidshusområden där allt fler bosätter sig permanent, eller som deltidsboende.

2015 ändrades Skatteverkets taxeringskoder av bland annat fritidhusfastigheter vilket gör att SCBs statistik över fritidshusbeståndet tappar kontinuitet (se *Definitioner* för mer information). Skatteverkets definitioner av fritidshus tar ingen större hänsyn till vilken typ av bebyggelse det rör sig om, det vill säga om huset är anpassat för permanentboende eller uppfört efter de regler som gäller för fritidshus. I en kommun som Vaxholm där nybyggnation av fritidshus sker parallellt med fritidshusomvandling blir statistiken än mer svårtolkad.

Figur 3 Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och år (SCB Statistikdatabasen)

Bedömningar av hur många bostäder som tillkommer genom fritidshusomvandling görs på olika sätt med varierande detaljeringsgrad vilket gör det svårt att jämföra mellan kommunerna. Exempelvis Vaxholm har bedömt en relativt hög fritidshusomvandling de senaste åren.

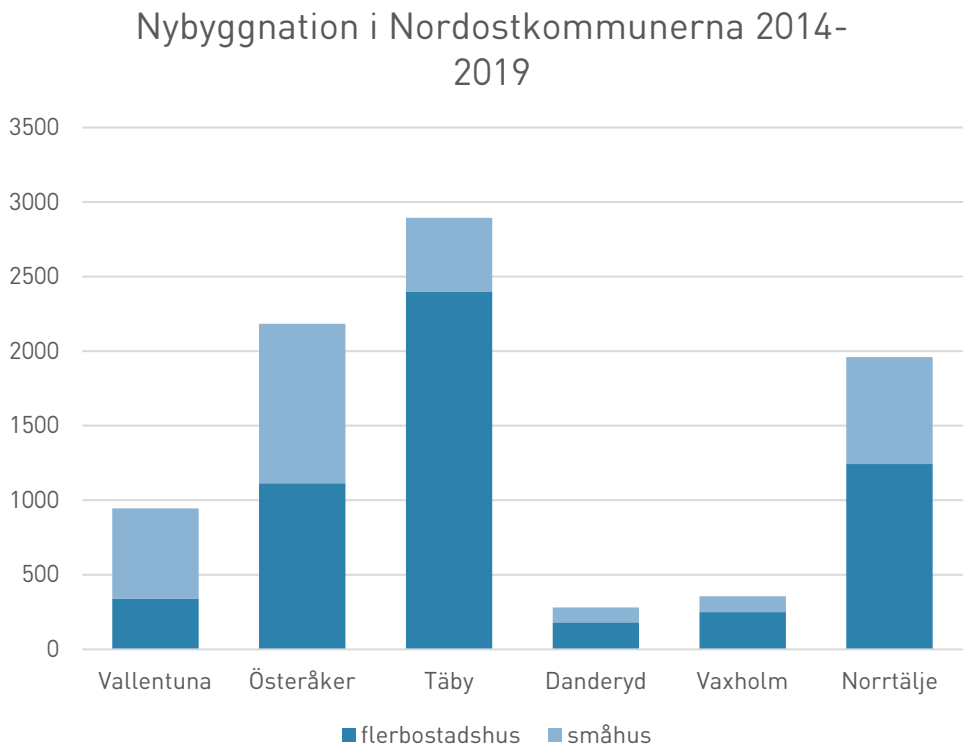
Tillgängligheten är ofta dålig i fritidshus som tagits i bruk som permanentboende och många av dem är svåra att tillgänglighetsanpassa.

Fritidshusomvandlingen ställer högre krav på bra vatten och avlopp. Kommunens VA-plan är ett viktigt dokument för att bedöma bostadstillskott på öar som saknar allmänt vatten och avlopp. Prognoserna för framtida fritidshusomvandling är sammankopplade med planerad utbyggnad av vatten och avlopp på till exempel Skarpö och Rindö.

Ett sätt att bedöma delar av fritidshusomvandlingen är att titta på statistik över bygglovsärenden med rivning av fritidshus och nybyggnation av bostadshus. De senaste tio åren har det i genomsnitt handlat om 6 sådana ärenden per år, till en övervägande majoritet på Resarö. Det har även förekommit på Rindö, Skarpö, Karlsudd (Bogesund) och Tynningö men i betydligt mindre utsträckning.

Nybyggnation och ombyggnation

Mellan 2014 och 2019 har 356 nya bostäder färdigställts i nybyggda hus i Vaxholm. Ungefär 30% av de nybyggda bostäderna har varit småhus, och i och med det till stor del äganderätter. Av de nybyggda lägenheterna har de flesta varit bostadsrätter.



I länet har det byggts mycket bostadsrättslägenheter de senaste åren. Den vanligaste storleken bland nybyggda bostäder har varit 2 eller 3 rum och kök. Även i Vaxholm är den vanligaste lägenhetstypen i flerbostadshus 3 rum och kök, medan det i småhus är bostäder med 7 rum och kök eller större som dominerar.

Utöver nybyggnationen i kommunen har det under 2018 och 2019 tillkommit 55 bostads-rättslägenheter genom ombyggnation.

Planberedskap

Våren år 2021 fanns en planberedskap om drygt 560 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner. Merparten av planberedskapen finns inom följande detaljplaner:

- Dp 394 Rindö hamn
- Dp 382, Resarö mitt
- Dp 410, Norrberget
- Dp 418, Kulan 6

Övriga rör möjligheter till avstyckningar inom planer på Resarö och Skarpö.

BOSTADSMARKNADEN

Fastighetspriserna har en stor påverkan på vilka grupper som har möjlighet och intresse av att bosätta sig i Vaxholm. Bostadsmarknaden påverkas av ett stort antal olika faktorer, där kommunen endast har ett begränsat inflytande. Data över fastighetspriser är indelad efter bostadstyp, och i Vaxholm ligger det genomsnittliga kvadratmeterpriset för fritidshus betydligt högre än det för småhus, som i sin tur är något högre än det för bostadsrätter. Detta kan möjligtvis bero på att Vaxholm upplevs vara relativt perifert som bostadsort men relativt centralt som semesterort.

	2017	2018	2019	2020
Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm	37 969	35 272	36 011	43 674
Fastighetspris småhus, kr/kvm	52 760	48 451	48 042	47 049
Fastighetspris fritidshus, kr/kvm	64 912	67 613	60 149	59 588

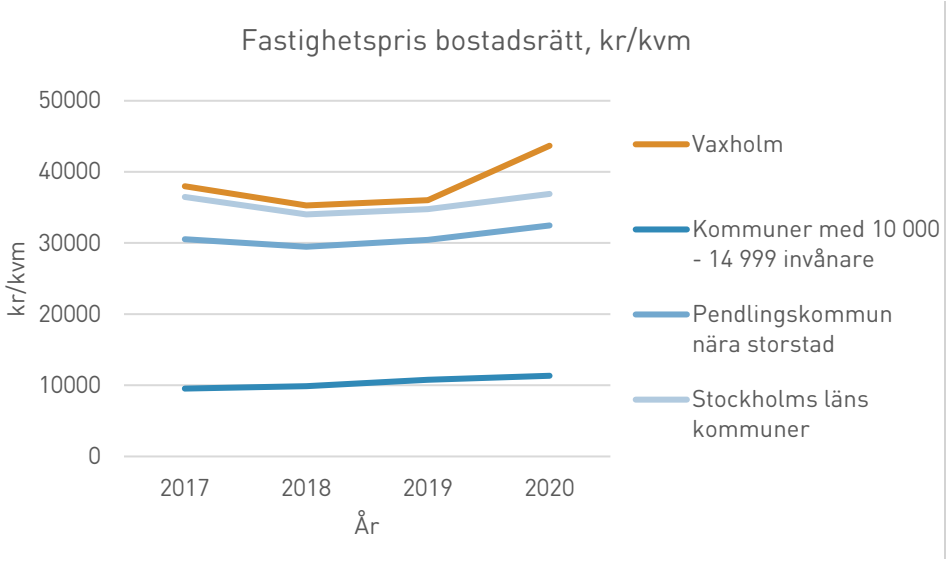
Kvadratmeterpriset för bostadsrätter ökade anmärkningsvärt mellan 2019 och 2020, medan priser för de andra bostadstyperna sjönk något.

För att få en förståelse för prisläget på bostadsmarknaden i Vaxholm är det intressant att jämföra med andra kommuner i tre olika kategorier som Vaxholms stad tillhör: kommuner med mellan 10 000 och 14 999 invånare, pendlingskommuner nära storstäder samt kommuner i Stockholms län. Det är även relevant att jämföra med angränsande kommuner i nordöstra Stockholm.

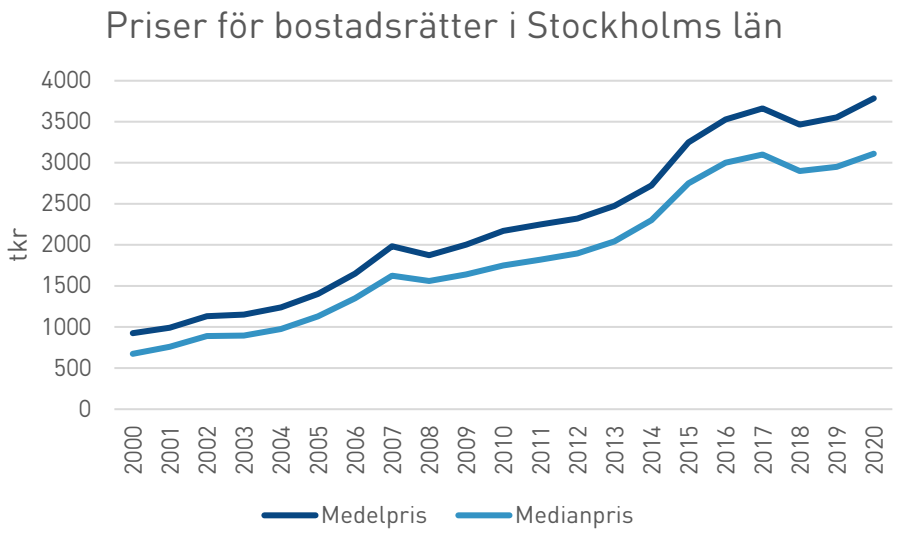
I följande jämförelser används både kvadratmeterpriser och totalpriser där data finns tillgänglig. Kvadratmeterpriser möjliggör en mer enhetlig jämförelse, men tar inte hänsyn till skillnaderna i bostadsbestånden i olika kommuner. Till exempel kan många exkluderas från en marknad med lägre kvadratmeterpris om det endast finns stora bostäder att tillgå, samtidigt som höga kvadratmeterpriser i ett bestånd med mindre lägenheter kan innebära lägre totalpriser.

Bostadsrätter

Priserna för bostadsrätter i Vaxholm ligger högt i jämförelse med kommuner i alla tre kategorier, men framförallt sett till kommuner med liknande befolkningsstorlek, där kvadratmeterpriset är ungefär fyra gånger så högt i Vaxholm som i jämförbara kommuner. Andra kommuner i Stockholms län och inom pendlingsavstånd från storstäder har haft någorlunda lägre kvadratmeterpriser för bostadsrätter än Vaxholm, och skillnaden blev särskilt märkbar under 2020 då priserna steg jämförelsevis kraftigt i Vaxholm.[9]

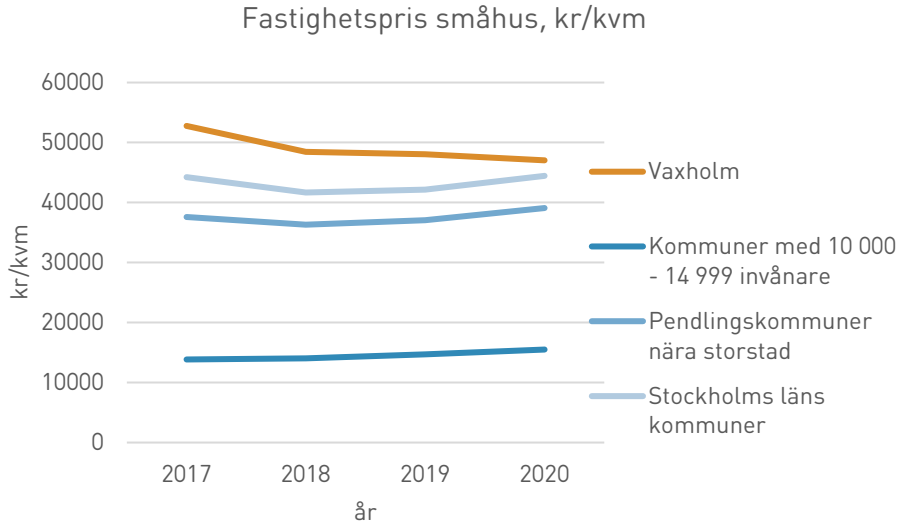


Figur 4 Fastighetspriser per kvm bostadsarea för bostadsrättsföreningar



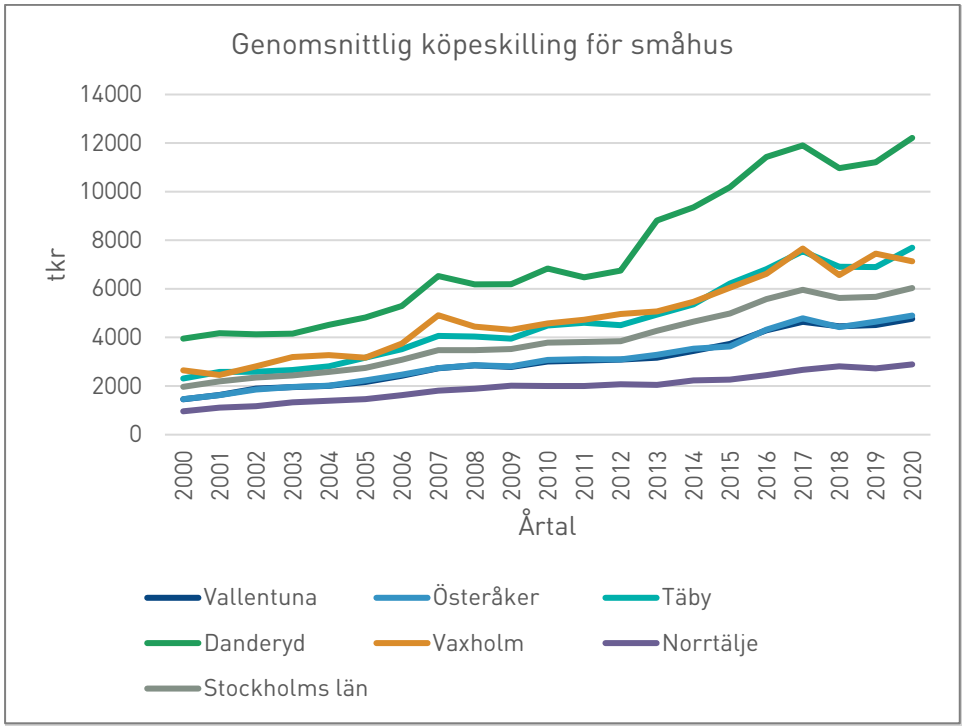
10

Småhus



Totalpriser för småhus i Vaxholm är höga i jämförelse med medelvärdet i Stockholms län. I 2020 var den genomsnittliga köpeskillingen i Vaxholm 7 133 000 kr jämfört med 6 038 000 kr i länet i stort. Vaxholm och Täby har sett en liknande utveckling av priser på småhus över de senaste två decennierna, och ligger på ungefär samma nivå i dagsläget. Bland nordostkommunerna ligger Danderyd i topp, med nästan dubbelt så höga priser som i Vaxholm. Vaxholm ligger dock betydligt högre än Vallentuna, Österåker och Norrtälje.[11]

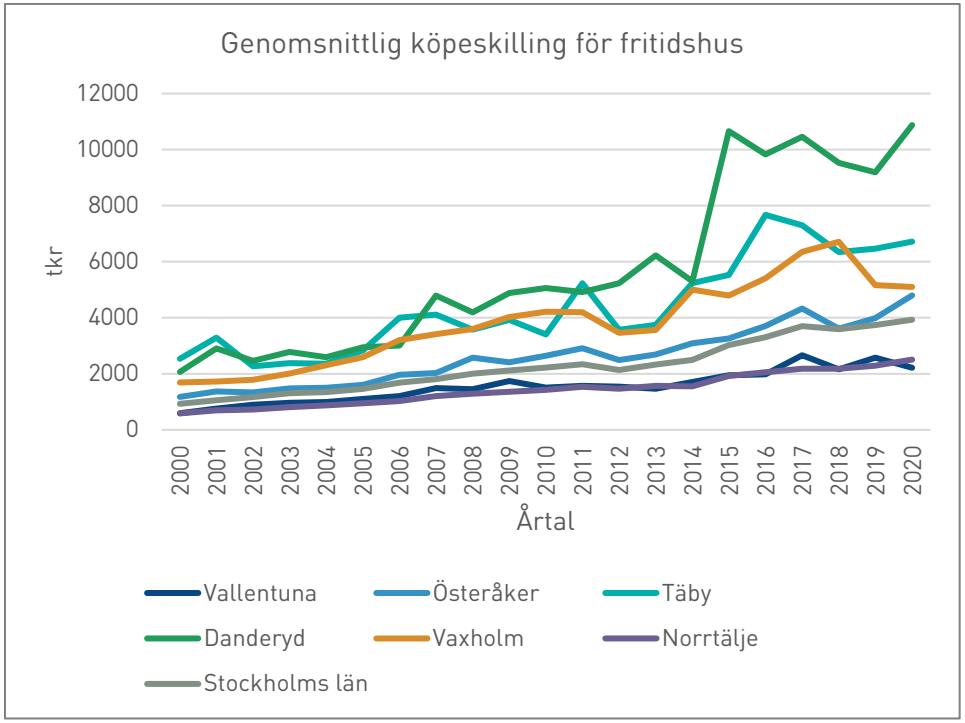
Även i jämförelsekategorierna för kvadratmeterpriser ligger Vaxholm i topp, följt av kommuner i Stockholms län, pendlingskommuner nära storstäder respektive kommuner med liknande befolkningsstorlek. För småhusen syns dock en trend med sjunkande priser i Vaxholm medan priserna i jämförelsekategorierna ökar.

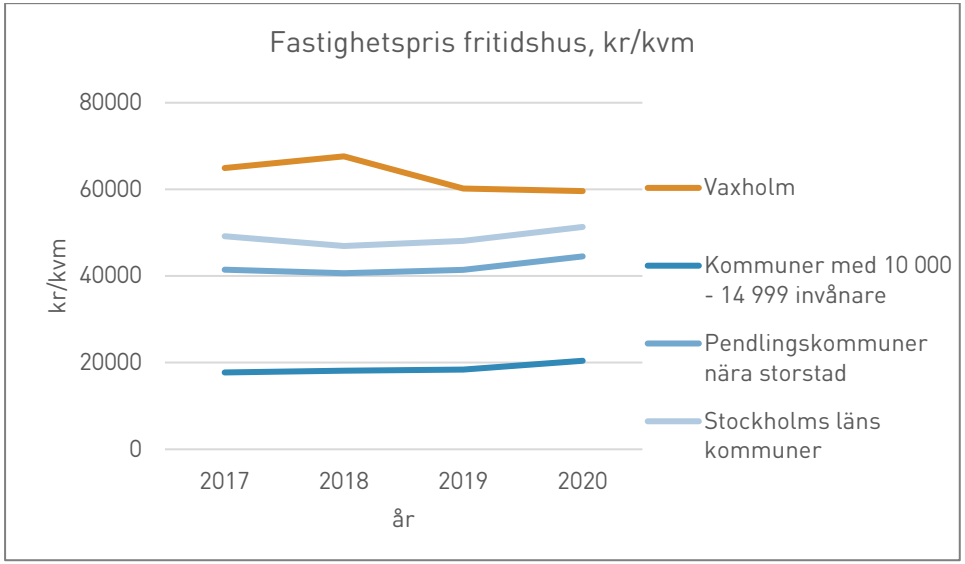


Fritidshus

Även för fritidshus ligger prisläget i Vaxholm högre än genomsnittet i länet. Täby och Danderyd har högre priser, men dessa kommuner har samtidigt ett väldigt begränsat utbud av fritidshus jämfört med de andra kommunerna i nordost.[12]

Generellt är kvadratmeterpriser för fritidshus högra än för småhus och bostadsrätter. Fritidshus i Vaxholm har högre kvadratmeterpriser än i jämförelsekategorierna, och samma rangordning av kategorier återfinns här som hos småhus och bostadsrätter. Liksom med småhus minskar dock glappet mellan priserna i Vaxholm och priserna i jämförelsekategorierna över de senaste tre åren.





DEMOGRAFISK UTVECKLING

Vaxholm hade en procentuellt sett hög befolkningstillväxt mellan 2013 och 2018, och länge var Vaxholm en av Sveriges snabbast växande kommuner. Mellan 1990 och 2012 växte befolkningen med ca 60 % vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxt på 200 nya invånare per år.

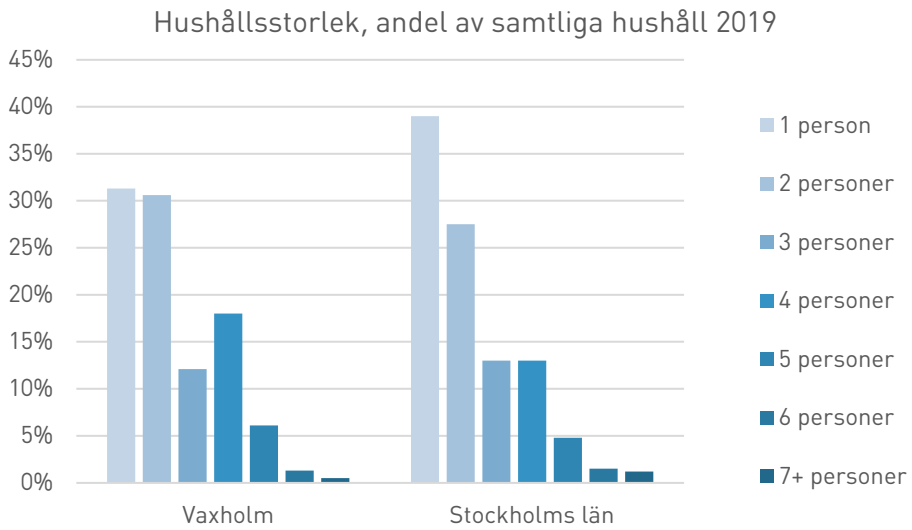
Under både 2019 och 2020 har befolkningen minskat [13], men trenden med en växande befolkning förväntas återkomma med en genomsnittlig årlig tillväxt på 187 invånare per år fram till 2040 [14].

Befolkningssammansättning

På flera punkter när det gäller befolkningssammansättningen skiljer sig Vaxholm från länet i stort och riksgenomsnittet. Ett genomgående tema är att det finns relativt många barnfamiljer i kommunen.

Hushållsstorlek

I Vaxholm har den genomsnittliga hushållsstorleken generellt sett varit stor under de senaste åren. I Stockholms län och i riket finns det ett stort antal en- och tvåpersonershushåll som tillsammans utgör strax under 40% av alla hushåll. Det här mönstret är inte lika tydligt i Vaxholm. Här är ensamhushållen inte en lika stor del av befolkningen, medan hushållen med fyra personer utgör en desto större andel. Strax över 60 % av hushållen i Vaxholm består av en eller två personer, och drygt 35% av hushållen består av tre till fem personer.



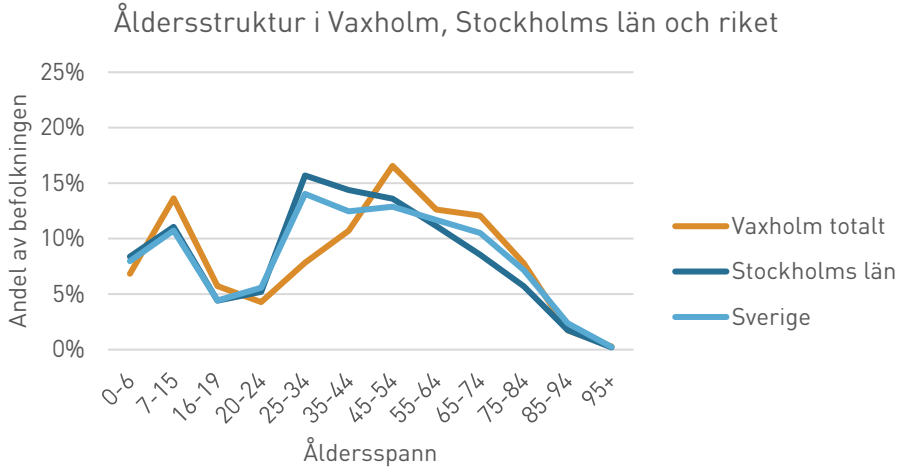
Genomsnittlig hushållsstorlek 2020[12]

Vaxholm:	2,40
Stockholms län:	2,25

Åldersstruktur

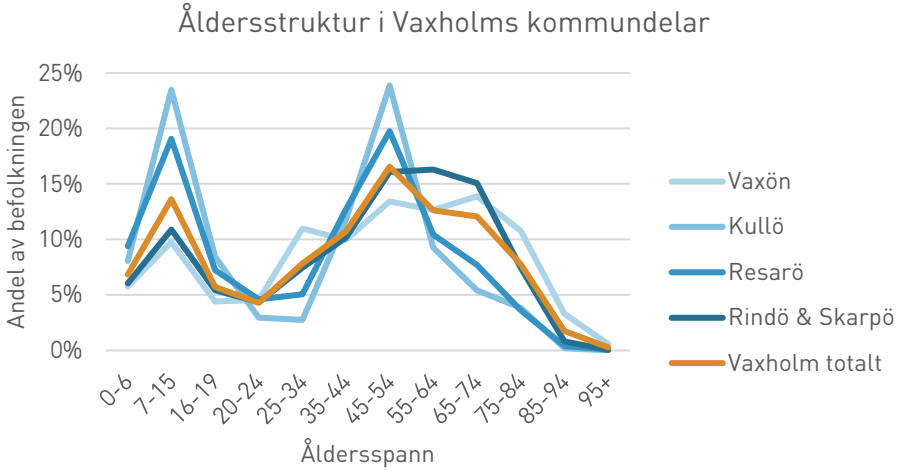
I Vaxholm avviker åldersstrukturen anmärkningsvärt från den i både Stockholms län och riket i stort. Den yngsta gruppen, 0–6 år, är något underrepresenterad, medan det bland barn i åldrarna 7–19 år finns en kraftig överrepresentation jämfört med både länet och riket. Unga vuxna i åldrarna 20–44 år är underrepresenterade i Vaxholm jämfört med riket, samtidigt som denna grupp är överrepresenterad i länet i stort. I Vaxholm befinner sig en jämförelsevis stor andel av befolkningen i åldrarna 45–84 år. Andelen av befolkningen i Vaxholm som är 85 år och äldre ligger i linje med resten av Stockholms län, som dock är något lägre än i riket i stort.

Åldersstrukturen bekräftar att Vaxholm är en attraktiv kommun för hushåll med barn, då det finns en relativt stor andel barn och vuxna i familjebildande ålder. Det är dock barn och familjebildande vuxna i de högre åldersspannen som dominerar (7–19 år och 45–54 år). Kommunen är även attraktiv för äldre personer, men inte så bland unga vuxna.



Stora skillnader i ålderssammansättningen syns även mellan kommunens olika delar. Hushåll med barn är kraftigt överrepresenterade på Kullö och Resarö, medan de är underrepresenterade på Vaxön, Rindö och Skarpö. På Vaxön är det snarare unga vuxna och äldre personer som är överrepresenterade sett till kommunen i stort, medan det på Rindö och Skarpö finns en tydlig överrepresentation bland personer i åldrarna 45–74 år.

Dessa tendenser kan troligtvis förklaras av de olika bostadsbestånden och tillgången till service i de olika kommundelarna. Det stora utbudet av småhus på Resarö och Kullö verkar locka hushåll med barn. Arbetstillfällen och kollektivtrafik kan vara faktorer som attraherar unga vuxna till Vaxön, samtidigt som tillgången till service, vård och särskilt boende kan vara avgörande för äldre personer som väljer att bosätta sig på Vaxön. Rindö och Skarpö framstår som attraktiva platser för personer före och efter pensionsåldern.

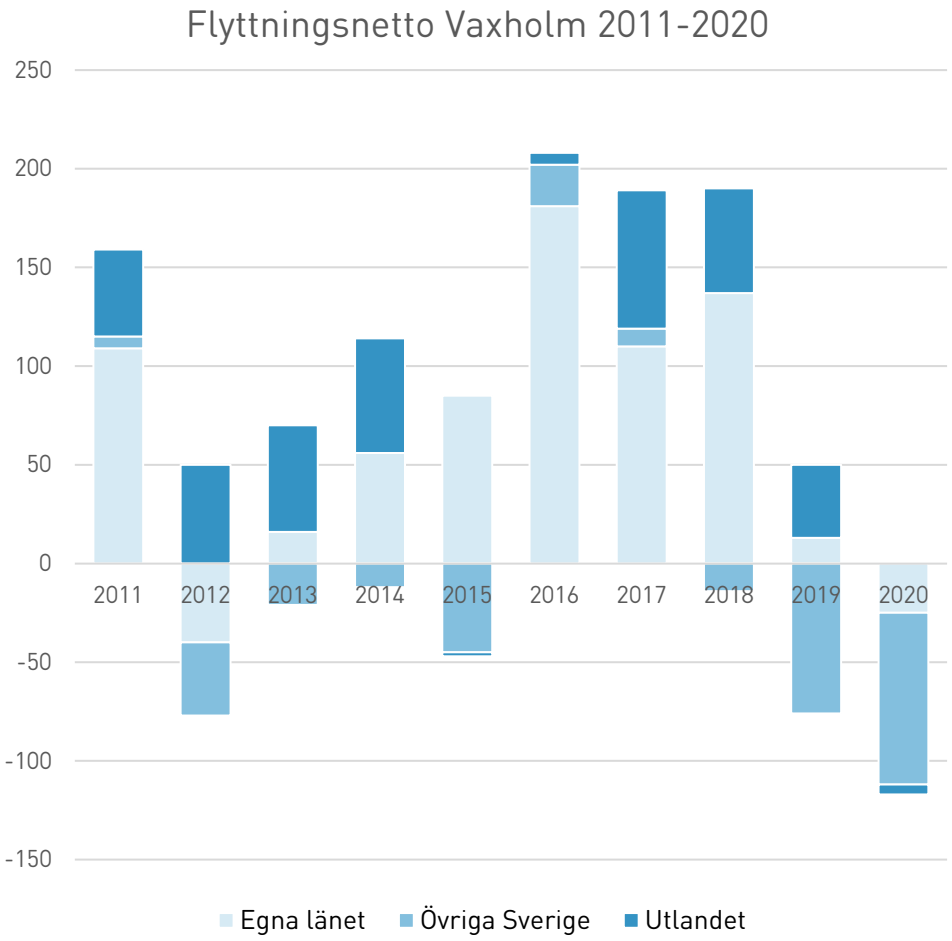


Flyttningsmönster

I storstadsregionerna bygger befolkningsökningen till stor del på ett högt inflyttningsnetto från utlandet och ett högt födelsenetto. Inflyttning från övriga Sverige är där av mindre betydelse för befolkningsökningen. På den här punkten är Vaxholm annorlunda.

Inflyttningen till kommunen var relativt jämn under perioden 2016–2018, och de flesta flyttade hit från andra kommuner i Stockholms län. Under 2019 och 2020 vände dock trenden, då Vaxholm såg ett negativt flyttningsnetto där många invånare flyttade till kommuner utanför Stockholms län. Sannolikheten att en person i en viss ålder under ett år flyttar från kommunen kallas för flyttbenägenhet. Flyttbenägenheten hos Vaxholmarna är generellt sett något högre än den i riket för alla över 20 år. [15]

Unga vuxna har generellt sett en hög flyttbenägenhet. Många flyttar för att få närhet till studier eller jobb, men också till den första egna bostaden. I Vaxholm är flyttbenägenheten hos 20- till 30-åringar betydligt högre än i riket, vilket även återspeglas i befolkningssammansättningen.[10]

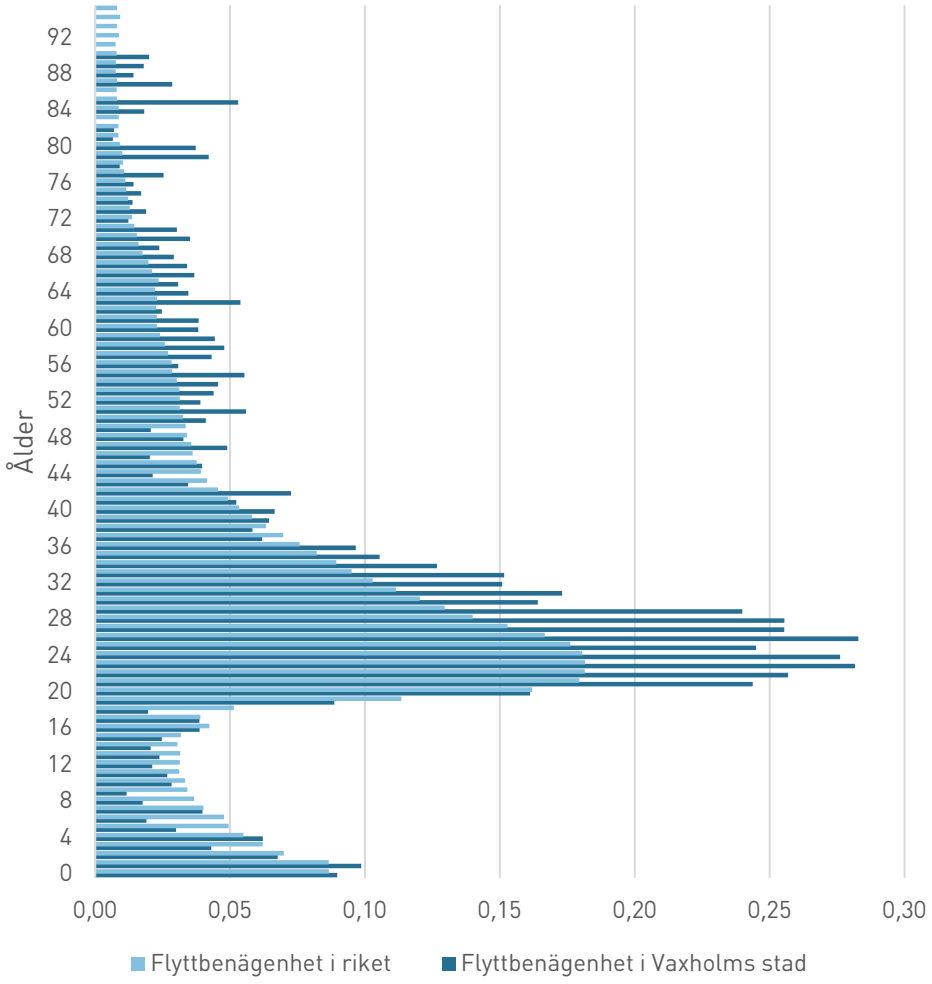


Figur 5 Källa SCB: BEFPAK-Befolkningsförändringar helår för år 2011-2020

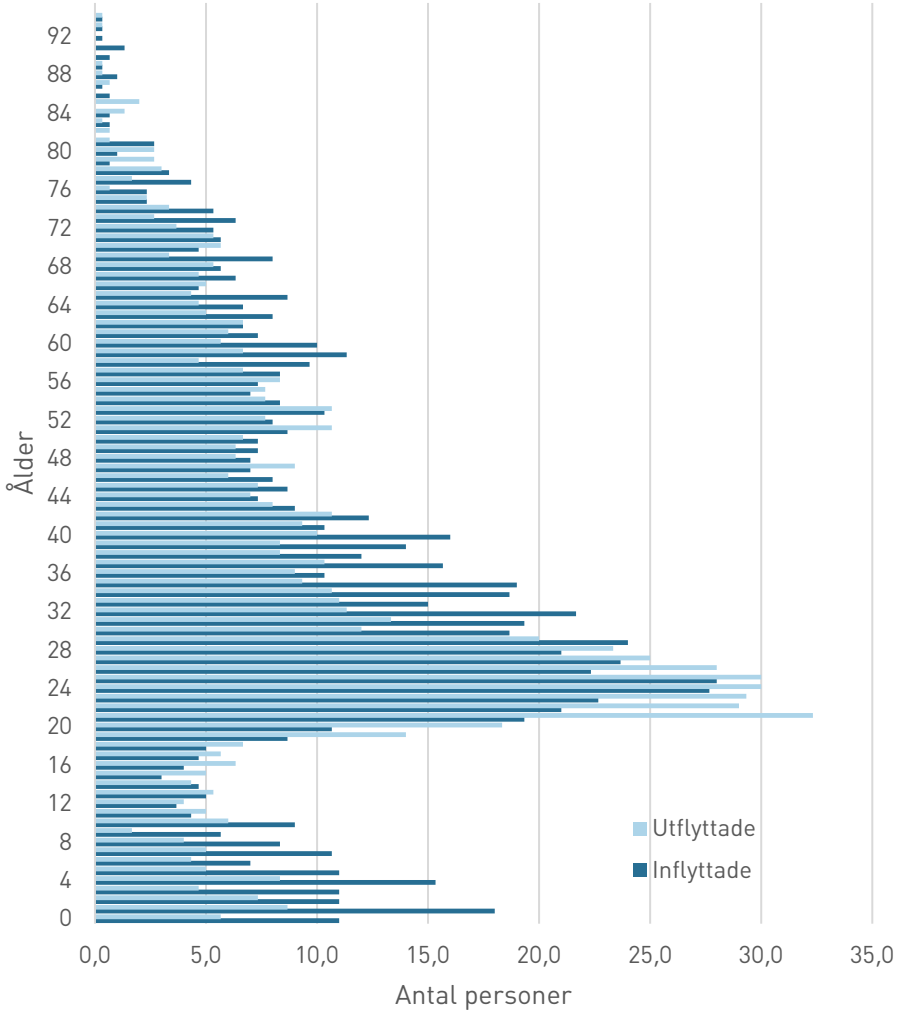
Barn i åldrarna 0–10 och vuxna i åldrarna 30–45 utgör en stor del av det positiva flyttningsnettot i Vaxholm, det vill säga att det är betydligt fler som4 flyttar hit än härifrån. 2018 fanns Vaxholms på en topplista över kommuner med särskilt högt flyttnetto för vuxna i 'barnfamiljeåren'. I riket i stort attraherar pendlingskommunerna nära storstaden många inflyttare. Barnfamiljers flyttningsmönster tyder på en vilja att bo utanför staden, men nära arbetstillfällen.

Unga föredrar ofta storstäder och större städer, medan pensionärer ofta flyttar till attraktiva semesterkommuner. [16]. Detta syns även i det högre positiva flyttnettot för personer i 60- och 70-årsåldern.

Flyttbenägenhet efter ålder i Vaxholm respektive riket



Flyttmönster till och från Vaxholm i olika åldrar



[1] SCB (2021) *Statistikdatabasen: Boende, byggande och bebyggelse - Bostadsbestånd*
[2] Länsstyrelsen i Stockholm (2020) Läget i Länet: Bostadsmarknaden i Stockholms län 2020 (Rapport 2020:10)
[3] Tekis-FB (2017) *Tekis-FIR*
[4] SCB (2019) *Statistikpaket: BOSTADSPAK Delområden 2019.*
[5] Region Stockholm (2020-07-10) *En analys av bostadsbeståndet* <https://storymaps.arcgis.com/stories/7fbde35613814381af372842332d059d>
[6] SKR (2020) *Det boendesociala arbetet i förändring - Erfarenheter från sex kommuner*
[7] Länsstyrelsen i Stockholm (2020) Läget i Länet: Bostadsmarknaden i Stockholms län 2020 (Rapport 2020:10)
[8] SCB Statistikdatabasen
[9] Rådet för främjande av kommunala analyser – RKA (2020) *Kolada Jämföraren: Bostadsförsörjning*.
https://kolada.se/verktyg/jamforaren/?_p=jamforelse&focus=16557&tab_id=121849
[10] SCB (2020) *Försäljning av bostadsrätter efter region (län, storstadsområden, riket). År 2000-2020*.
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501C/FastprisBRFRegionAr/
[11] Rådet för främjande av kommunala analyser – RKA (2020) *Kolada Jämföraren: Bostadsförsörjning*.
https://kolada.se/verktyg/jamforaren/?_p=jamforelse&focus=16557&tab_id=121849
[12] För beräkning av kvadratmeterpriset för fritidshus har respektive enskilt köp använts. Med fritidshus avses småhus (typkod 220) som inte haft någon folkbokförd befolkning under 4 kvartal året före försäljningstidpunkten. Definitionen för fritidshus ändrades något år 2015 vilket kan påverka jämförelser över tid. Källa: Fastighetstaxeringsregistret (FTR) och SCB.
[13] SCB (2021) *Statistikdatabasen: Befolkningsstatistik*
[14] Statisticon (2020) *Befolkningsprognos 2020-2040 Vaxholms stad*
[15] Statisticon (2020) *Befolkningsprognos 2020-2040 Vaxholms stad*
[16] Sweco AB & Arena för Tillväxt (2018) *Sveriges nya geografi 2018*

PROGNOSER

BOSTADSBYGGNADSPROGNOS

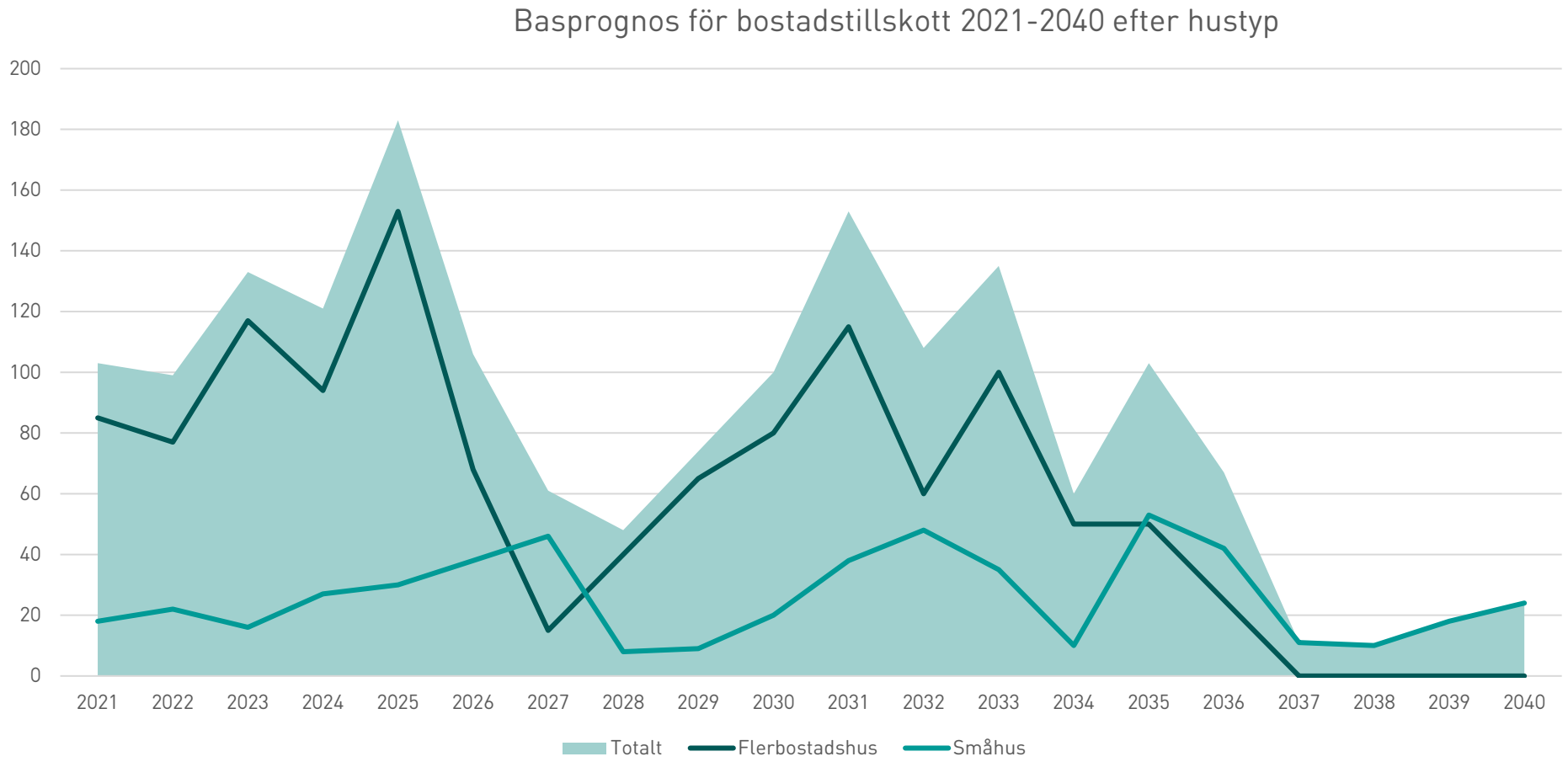
Bostadsbyggnadsprognosen ligger till grund för kommunens befolkningsprognos, i synnerhet prognosen för inflyttning till kommunen. Den uppdateras årligen och är övergripande för de närmaste 20 åren.

Bostadsbyggnadsprognosen bygger på översiktsplanen Vaxholm 2030, de fördjupade översiktsplanerna för Resarö respektive Rindö och Skarpö, Exploateringsprogrammet för Vaxholm och VA-planen för Vaxholm samt en uppskattning av när pågående bostadsbyggnadsprojekt kan vara färdigställda.

För projekt som förväntas stå färdiga de närmaste åren varierar säkerheten i prognosen mellan de projekt där detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen har haft kontakt med exploatören om tidplanen, respektive projekt där detaljplanen ännu inte är antagen. På längre sikt bygger prognosen till en större del på bostadsbyggnadsprojekt som pekats ut i exploateringsprogrammet som det i dagsläget inte finns något planuppdrag för, liksom förväntad fritidshusomvandling till följd av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Kommunen i sin helhet

Det sammanlagda tillskottet på bostäder som enligt 2021 års prognos för perioden fram till 2040 bedöms vara mellan 1268 och 1717 bostäder, eller ett genomsnittligt tillskott på mellan 66 och 90 bostäder per år.



Hyresrätter
Det är svårt att på förhand veta vilka upplåtelseformer som ska byggas i ett nytt område om kommunen inte bygger själv. De flesta lägenheter i flerbostadshus byggs som bostadsrätter idag.

I dagsläget finns dock planberedskap för ett nytt flerbostadshus som ägs av ett hyresbolag, samt flera pågående detaljplaneprojekt som syftar till att fler hyresrätter ska byggas i kommunen.

Särskilda boenden för äldre
Det finns behov av nya boendeplatser på särskilt boende för äldre i kommunen. Ett nytt särskilt boende planeras som en del av projekt Norrberget på östra Vaxön, och det pågår utredningar för att hitta lokaliseringar för att ersätta övriga lokaler i kvarteret Landstinget.

Bostadsbyggnad på de olika öarna
Det största tillskottet på bostäder förväntas byggas på Rindö, Vaxön och Resarö fram till 2030. Det förväntade tillskottet i områdena Bogesund och inom området övriga öar utgörs bostadstillskottet helt och hållet av olika former av fritidshus-omvandling. Nedan redogörs för den förväntade omvandlingen och några av de större planerade bostadsbyggnadsprojekten på de andra öarna.

Bostadstillskottet redovisas som ett spann mellan två olika prognoser, bas och hög. Följande diagram utgår från basprognosen om inget annat redovisas.

Rindö
Rindö hamn är ett omfattande stadsbyggnadsprojekt i tre etapper på det före detta regementsområdet inom Oskar Fredriksborg på östra Rindö. Tidigare kasernbyggnader från förra sekelskiftet har omvandlats till bostäder och lokaler, samt kompletteras med nya bostäder och en ny skola. De första kasernbyggnaderna och ett antal nya flerbostadshus och småhus är redan inflyttade. Mellan 2021 och 2025 förväntas ytterligare 242 nya bostäder färdigställas. Det rör sig om 42 bostäder i småhus och 200 bostäder i flerbostadshus. I detta ingår planer för ungefär 50 hyresrätter i flerbostadshus som del av Rindö hamn etapp 4.

I översiktsplanen pekas Rindö smedja ut som ett utredningsområde för bostäder. Ett planprogram för området är under framtagande och programsamråd hölls under 2015. Mellan 108 och 135 bostäder förväntas kunna färdigställas mellan 2029 och 2033 inom området. Fritidshusomvandlingen på Rindö och Skarpö förväntas ge ett tillskott på 40 - 81 bostäder fram till 2040. På Rindö hör den ihop med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp som följer utbyggnaden av Rindö smedja.

BOSTADSTILLSKOTT 2021–2040

	Flerbostadshus	Småhus
1. RESARÖ	98 - 165	147 - 235
2. RINDÖ/SKARPÖ	308 - 335	118 - 186
3. BOGESUND	0	11 - 21
4. KULLÖ	0	0
5. ÖVRIGA ÖAR	0	25 - 50
6. VAXÖ ÖSTRA	401 - 464	11 - 11
7. VAXÖ VÄSTRA	140 - 230	10 - 20
TOTALT	947 - 1194	321 - 523

Vaxön
På Vaxön finns ett antal stadsbyggnadsprojekt som möjliggör en utökning av bostadsbeståndet. Inom projektet Norrberget planeras för ungefär 240 nya bostäder i flerbostadshus och ett nytt särskilt boende. Bostäderna förväntas färdigställas i etapper mellan 2022 och 2026. Detaljplanen vann laga kraft 2020.

I stadskärnan pågår även detaljplanearbeten vid kvarteren Domaren och Prästgården, som möjliggör för ungefär 8 - 11 respektive 24 - 30 nya bostadslägenheter i flerbostadshus.

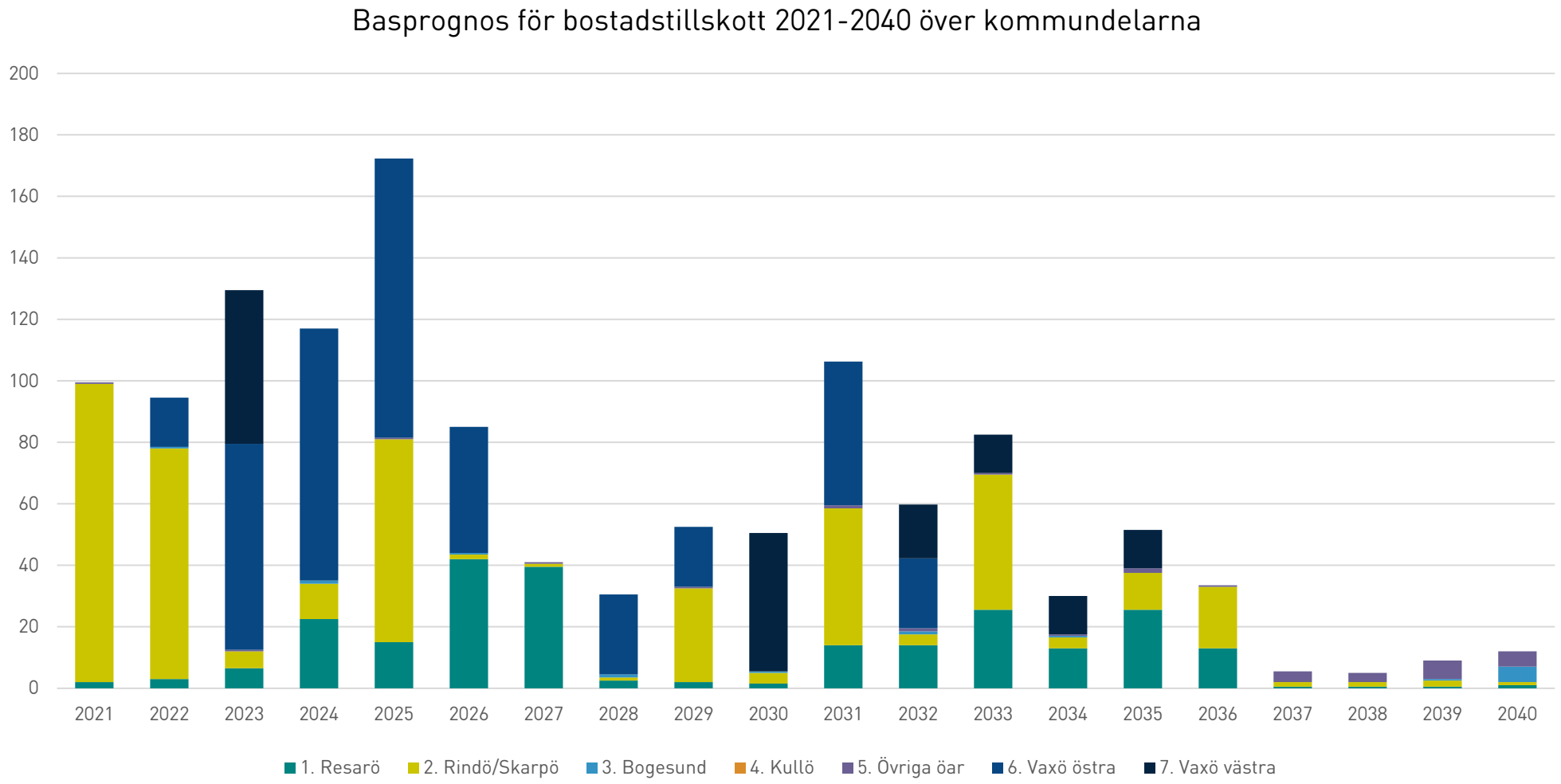
På västra Vaxön finns ett projekt som syftar till nybyggnation av ca 50 hyresrättslägenheter i kvarteret Kulan. Detaljplanen Kulan 6 vann laga kraft under 2020, och det nya flerbostadshuset förväntas preliminärt stå klart 2022.

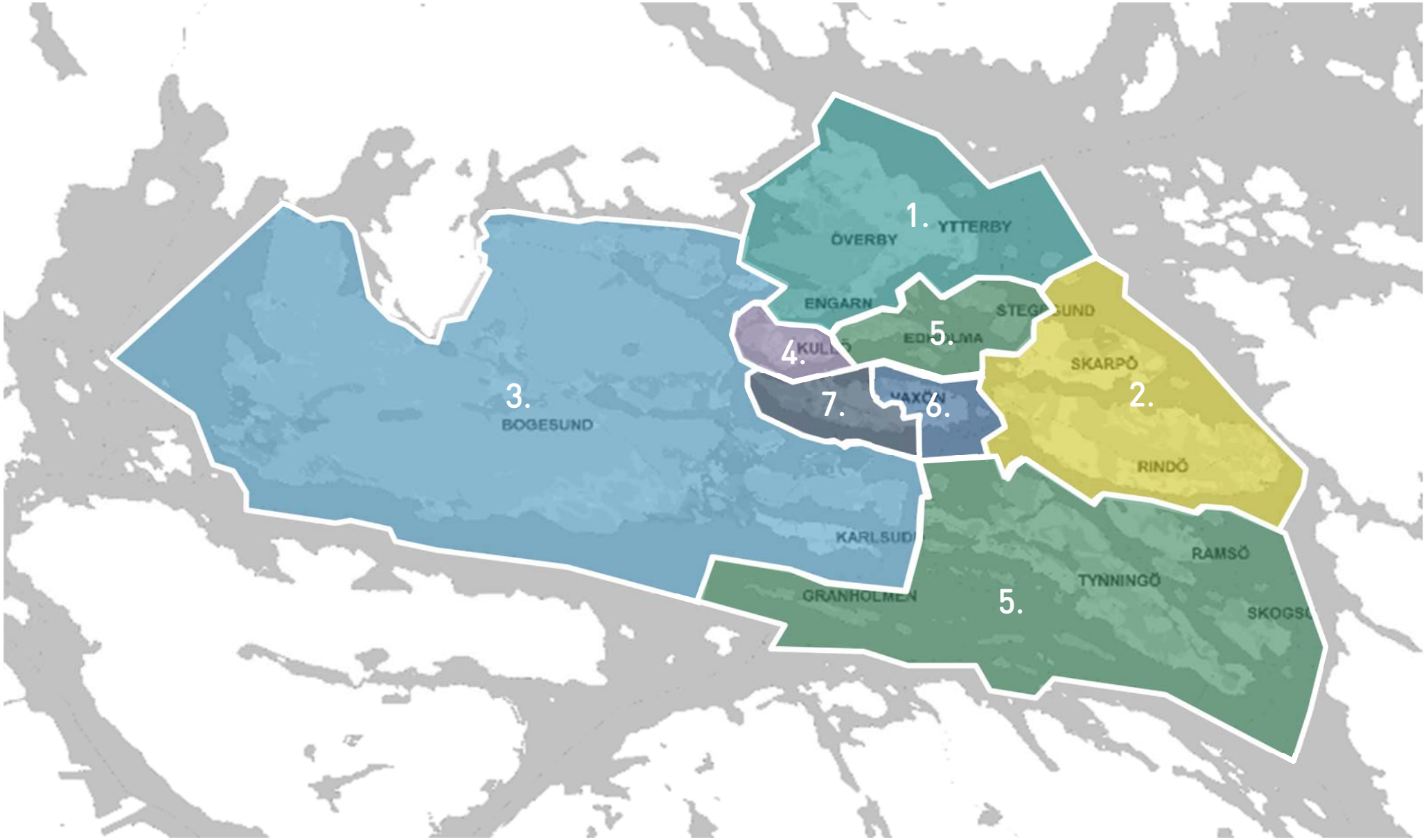
Resarö

Projektet Storäng innehåller utbyggnad av vatten och avlopp i ett område med äldre småhus och fritidshusbebyggelse. De två detaljplanerna möjliggör sammanlagt för nybyggnad av upp till 70 småhus. Detaljplanen Storäng östra vann laga kraft 2021. Projektet förväntas även resultera i en viss fritidshusomvandling.

Detaljplanen för Resarö mitt möjliggör för ungefär 60 nya bostäder i både småhus och flerbostadshus, och vann laga kraft under 2020.

Fritidshusomvandlingen förväntas vara betydligt lägre jämfört med tidigare eftersom en stor del av beståndet på Resarö redan är omvandlat till permanentboende.





Figur 6 Kommunindelning prognoser

BEFOLKNINGSPROGNOSER

Kommunen beställer årligen en byggbaserad befolkningsprognos, vilket betyder att den del av prognosen som behandlar inflyttning är baserad på kommunens bostadsbyggnadsprognos. Den bygger också på historiska data och pekar ut trender för den demografiska sammansättningen i kommunen.

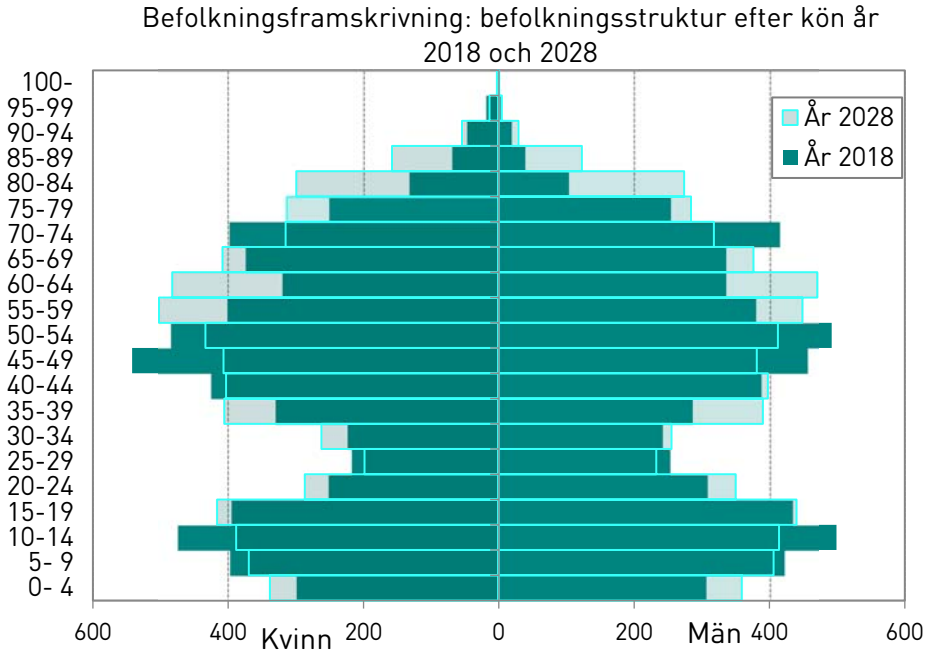
Regionala befolkningsframskrivningar

Även regionen tar fram regionala befolkningsframskrivningar. I det fallet görs inte sällan framskrivningar på både regionövergripande nivå och nedbrutet på kommunal nivå.

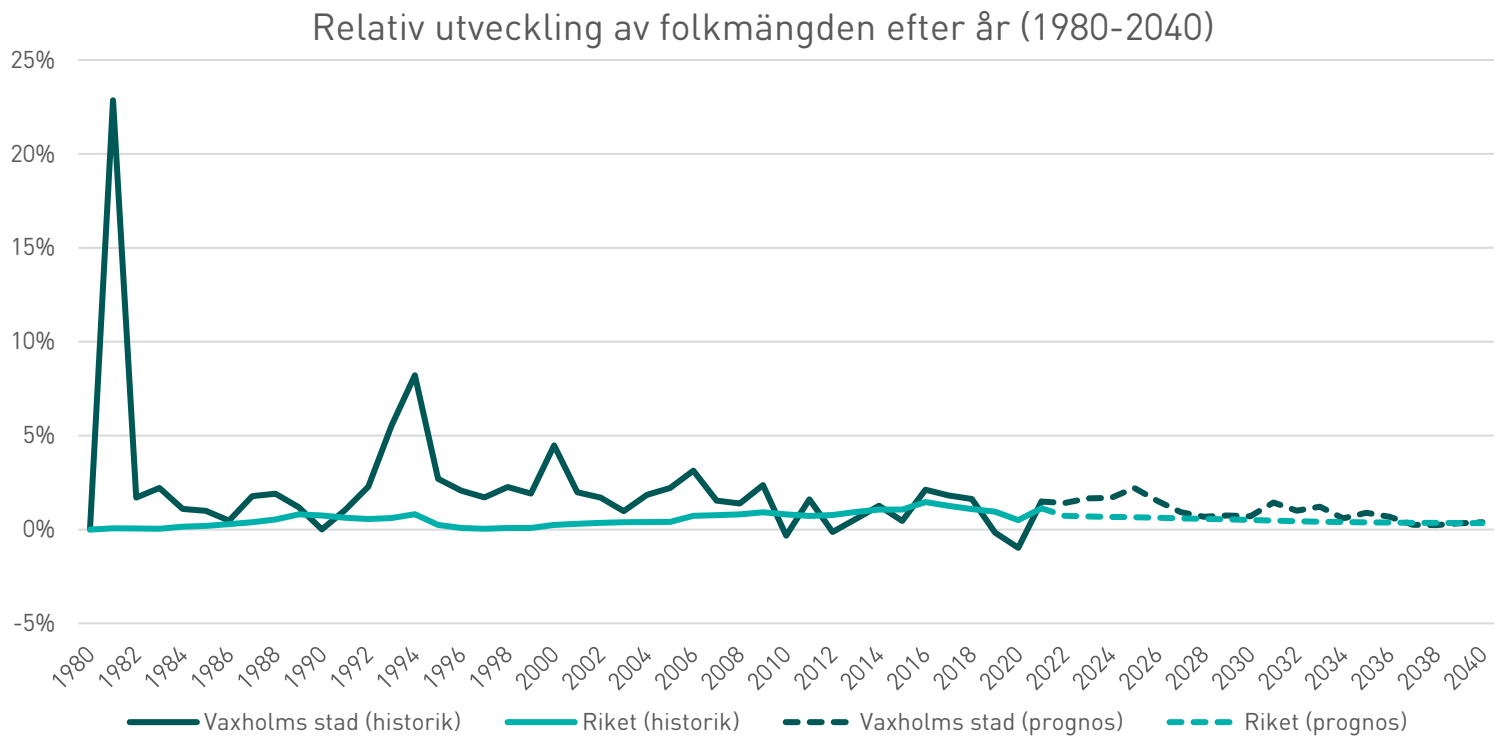
I samband med arbetet med den nya regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050, har befolknings- och sysselsättningsframskrivningar tagits fram för Östra Mellansverige (ÖMS).[1] Dessa ligger till grund för det demografiska bostadsbyggnadsbehov som RUFS 2050 anger för respektive kommun. Framskrivningarna behövs även för planering av andra regionala verksamheter som sjukvård och kollektivtrafik. 2019 togs en framskrivning fram för Region Stockholm med ett 10-årsperspektiv.

Regionens befolkningsframskrivning (2019) förutser framför allt en åldrande befolkning under närmaste decenniet, se Figur 8.[2]

Vid en jämförelse av kommunens befolkningsprognos och den befolkningsframskrivning i tre scenarier som togs fram 2017 finns det trots olika metoder ändå vissa likheter. Störst skillnader kan ses under 2020-talet där en högre ökningstakt förutsätts av regionen. Se nästa sida för ett jämförande diagram.



Figur 7 Diagram över befolkningsstruktur efter kön och ålder år 2018 och 2028, Region Stockholms befolkningsframskrivning (Region Stockholm, 2019)



Kommunens byggbaserade befolkningsprognos

Enligt 2020 års byggbaserade befolkningsprognos förväntas befolkning i Vaxholm öka från 12 003 personer år 2019 till strax under 16 000 år 2040. Det motsvarar en befolkningsökning på ungefär 33 %. [3]

Inflyttning till nybyggda bostadsområden utgör en stor del av den förväntade befolkningstillväxten. De stora variationerna från år till år som kan ses i prognosen har att göra med förväntad befolknings-ökning genom inflyttning till kommunen och i förlängningen prognosen för bostadsbyggande och fritidshusomvandling. Framför allt sker tillväxten på Rindö, Resarö och Vaxön.

Under 2030-talet förväntas åldersgruppen 65+ växa så att den är en större andel av befolkningen än åldersgruppen 0-19 år.

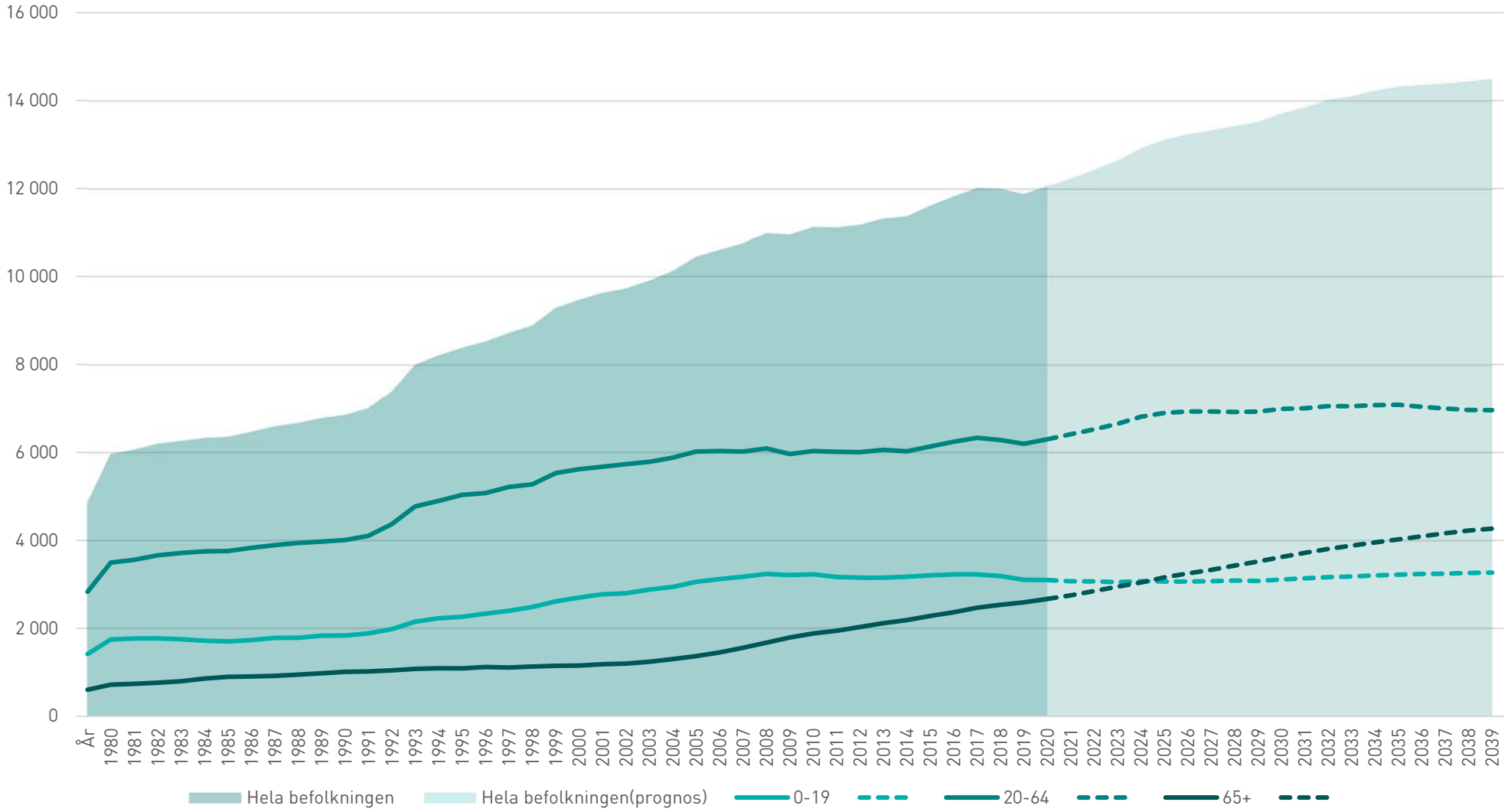
Hushållssammansättningen i nybyggda områden

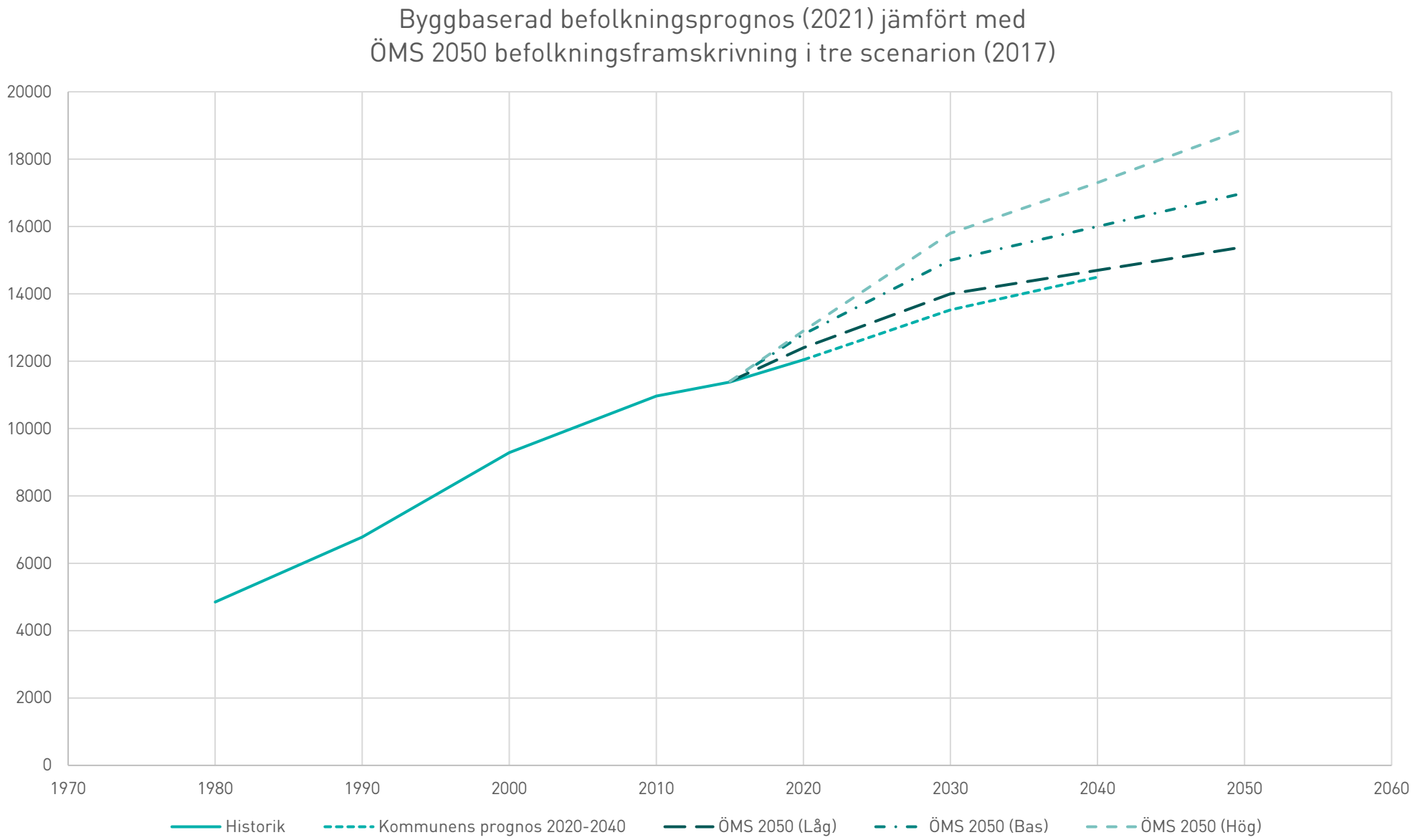
Den byggbaserade prognosen gör skillnad i förväntad hushållstorlek mellan nya bostäder i flerbostadshus respektive småhus, med antagandet att hushållen i småhus som regel är större än de i bostäder i flerbostadshus.

Det finns dock många fall i Vaxholm och andra kommuner där hushållssammansättnigen i nybyggda områden blev mycket annorlunda än vad man hade förväntat sig. Till exempel finns det projekt där det planerats för en låg andel barnfamiljer, men där man sedan upplevt en anstormning av just dessa och därför med kort varsel behövt planera för ytterligare förskoleplatser. Det finns även exempel på projekt som förväntats stärka elevunderlaget i en mindre centralt placerad grundskola, där siffrorna trots allt har fortsatt dala eftersom området främst lockat hushåll utan barn, i åldrarna 55+.

Prognoser och framskrivningar är användbara till mycket, men sällan till att planera för att åstadkomma trendförskjutningar.

Befolkningsutveckling och byggbaserad befolkningsprognos Vaxholm 1980-2040, efter åldersgrupper





Figur 8 Diagram som visar befolkningsutvecklingen samt kommunens befolkningsprognos (Statisticon, 2021) och befolkningsframskrivningar 2015-2050 för Östra Mellansverige (Stockholms läns landsting, 2017)

[1] Stockholms läns landsting (2017) *Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige*. Rapport 2017:2. http://www.rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2017/rapport_oms_framskrivningar.pdf

[2] Region Stockholm (2019) *Kommunprognoser, sammanfattning för Stockholms läns 26 kommuner och Stockholms stads 14 stadsdelsområden - Bilaga till Stockholms läns huvudrapport Befolkningsprognos 2019–2028/60*. Demografirapport 2019:9. https://www.sll.se/globalassets/4.-regional-utveckling/alla-projekt-inom-regional-utveckling/demografidagen2019/9-kommunsammanstallning2019-ny.pdf

[3] Statisticon (2021) *Befolkningsprognos 2021-2040 Vaxholms stad*.

BOSTADSBEHOVET

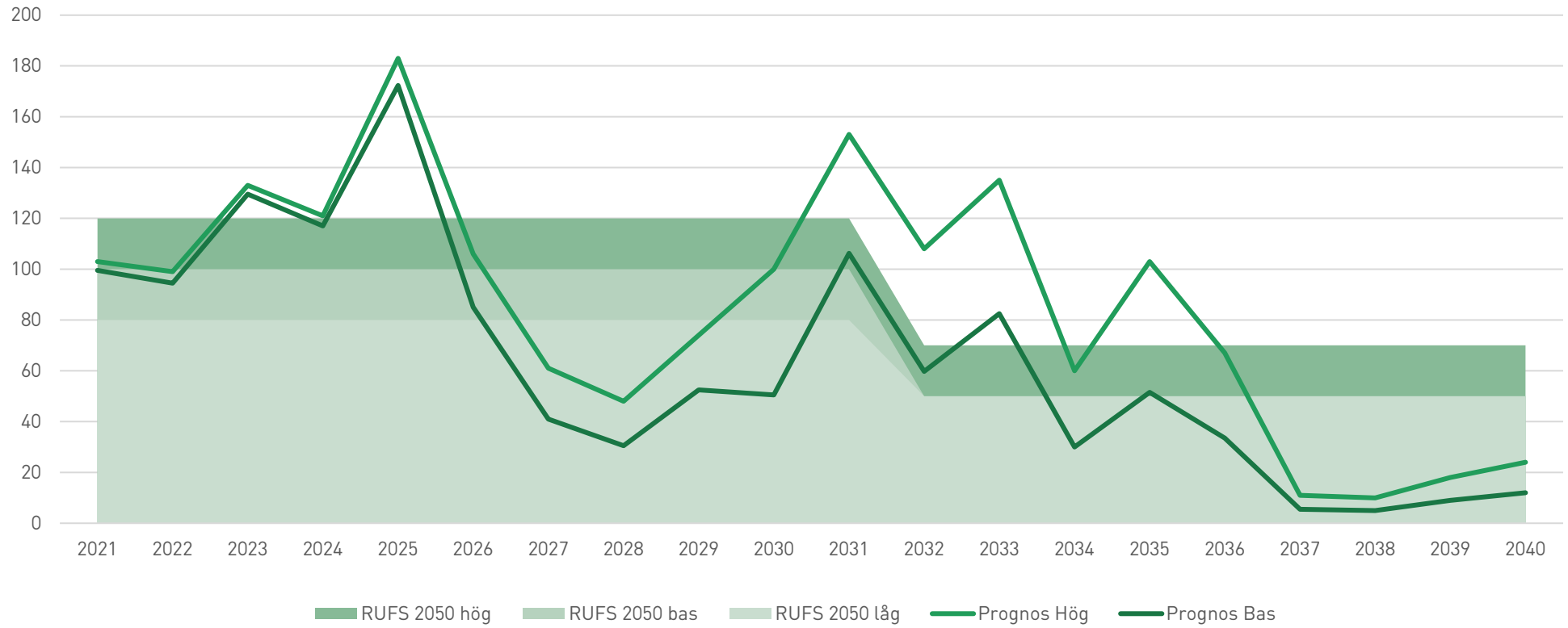
DEMOGRAFISKT BOSTADSBEHOV

Baserat på *Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige (Rapport 2017:2)* som tagits fram av Stockholms läns landsting har ett demografiskt bostadsbyggnadsbehov bestämts för varje kommun i länet. Det bygger på tre olika scenarier: låg, bas och hög. För perioden 2018–2030 ligger det för Vaxholm mellan 80 och 120 bostäder per år, för att sedan sjunka till mellan 50 och 70 bostäder per år efter 2030.[1]

För att göra kommunens bostadsprognos jämförbar med det demografiska bostadsbyggnadsbehovet som anges i förslaget till RUFS 2050 handlar det om i genomsnitt mellan 87 och 103 bostäder under perioden 2020-2030, och mellan 40 och 69 bostäder perioden 2031-2040.

Hälften av bostäderna förväntas tillkomma i det som RUFS 2050 kallar prioriterade bebyggelselägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Scenarier för demografiskt bostadsbyggnadsbehov och lokal bostadsbyggnadsprognos



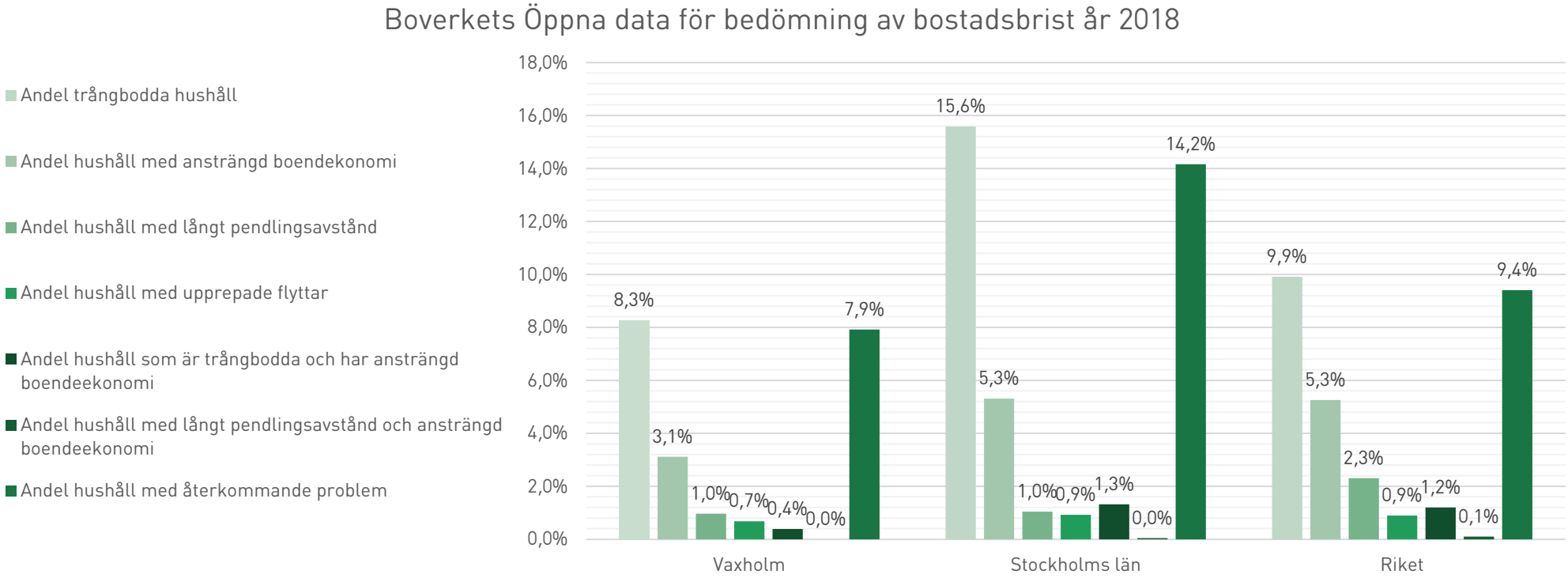
MÅTT PÅ BOSTADSBRISTEN

Hösten 2020 presenterade Boverket rapporten *Mått på bostadsbristen - Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*[2]. Till skillnad från vad som beskrivs stycket ovan genererar Boverkets modell inte något specifikt byggbehov utan att berätta om ett antal eller andel som saknar en rimlig bostad. Modellen utgår ifrån att mäta en brist utifrån grundläggande behov, och inte efterfrågan. En annan utgångspunkt är att betrakta bostadsbristen som ett uttryck för brist på tillräckliga bostadstjänster, istället för att betrakta det som en resurs- eller tillgångsbrist. Måttenheten som modellen utgår ifrån är hur många (eller hur stor andel) hushåll som saknar tillgång till en rimlig bostad.

I tidigare stycken och avsnitt har flertalet prognoser och framskrivningar för bostäder, befolkning och demografi beskrivits och jämförts. Viktigt att poängtera är däremot att ingen av dessa beskriver en prognosticerad bostadsbrist. I första hand ger dessa en beskrivning av vilka demografiska förändringar som kan bli aktuella för befolkningen i stort, samt hur kommunens långsiktiga planer för bostadstillskott ser ut. Inom det uppdrag som resulterat i Boverkets rapport[19] har prognoser över bostadsbristen mätt som antalet hushåll som saknar rimlig bostad inte prioriterats. Så här beskriver de sina skäl för detta:

> *Det huvudsakliga skälet är att bostadsbrist, i den bemärkelse vi valt att analysera, är ett tillstånd som till stor del påverkas av bostadssociala politiska åtgärder varvid prognoser över framtida bostadsbrist till allt för stor del blir en prognos över bostadspolitiska beslut.*[3]

I diagrammet nedan visas Boverkets föreslagna mått för att bedöma bostadsbristen för kommunen, länet och riket. De mått som sticker ut är *andel trångbodda hushåll*, *andel hushåll med ansträngd boendekonomi* samt *andel hushåll* med återkommande problem. Generellt är andelarna lägre för kommunen än för riket och länet. Medan bostadsförsörjningsansvaret specifikt sträcker sig till kommunens invånare, är detta inte nödvändigtvis siffror som tyder på någon särskild framgång för just Vaxholm. Det är en inte obetydlig andel av hushållen i kommunen som saknar till en rimlig bostad. Vidare är de stora skillnaderna gentemot länet i stort att betrakta som ett tecken på boendesegregation.



BOSTADSBEHOVET FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Bostadsförsörjning handlar i grunden om att anpassa beståndet till ändrade förutsättningar. Enligt Regeringens proposition 2012/13:178 *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* avses med begreppet särskilda grupper ”de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden”.[4] Det här är också något som förtydligas ytterligare från och med förslaget till lagändring för år 2022.

Det råder brist på bostäder och i synnerhet hyresrätter. Detta drabbar många av de som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, men särskilt personer med låg betalningsförmåga, hemlösa och kvinnor med behov av skyddat boende.

För att socialnämnden ska kunna fullfölja sitt ansvar gentemot socialtjänstens kända målgrupper behövs bostäder i olika upplåtelseformer och storlekar. Trygghet och stabilitet i boendet är en viktig förutsättning för att en person ska stärkas till att förändra sin situation, och tillgång till en egen bostad utgör en viktig del i rehabiliteringskedjan. I framtida planering av bostäder är det därför viktigt att det kan erbjudas ett varierat utbud av boendeformer i Vaxholm.

Studenter och unga vuxna

Gruppen unga vuxna (20–34 år) i Vaxholm är i betydligt större utsträckning än i övriga riket benägna att flytta från hemkommunen. Unga vuxna är också underrepresenterade i förhållande till den totala befolkningen. Detta kan vara en indikation att unga vuxna har svårt att hitta en bostad i Vaxholm eller att de söker sig till kommuner som erbjuder andra möjligheter.

Äldre personer

Kvarboendeprincipen är tillsammans med själv-bestämmandeprincipen en bärande princip inom svensk äldreomsorg.[5] Den innebär att social-nämnden ska verka för ”människors rätt att kunna bo kvar i sitt hem så länge den enskilde klarar det och vill”

Enligt länsstyrelserna bor många äldre i landet kvar i bostäder med dålig tillgänglighet och det saknas ofta andra boendealternativ för de som skulle behöva en bostad med högre tillgänglighet. Både i Vaxholm och i riket är de flesta äldre över 80 år kvinnor. I Sverige är det kvinnor som i störst utsträckning får garantipension vilket tillsammans med regler för bostadsbidrag sätter stora begränsningar på de boendealternativ som i realiteten finns tillgängliga för många äldre.[6]

Efterfrågan på bostäder bland äldre

I *Lokalförsörjningsplan för Socialnämnden 2020–2040* görs bedömningen att det är många äldre som efterfrågar seniorboende i Vaxholm. I dagsläget är kötiden uppemot 8-10 år för de seniorbostäder som finns i kommunal regi. Ansvaret för dessa ligger däremot inte på Socialnämnden utan under Nämnden för teknik, fritid och kultur (TFK).

Det finns också en förening, Bo i Gemenskap (BiG), som driver ett projekt för att bygga ett kollektivboende för äldre i kommunen. De samarbetar i dagsläget med ett fastighetsbolag för att ta fram en ny detaljplan för detta.

Särskilt boende för äldre och växelvårdsboende

Vaxholm har en åldrande befolkning vilket ställer krav på bostadsbeståndet. Det medför i viss utsträckning ett större behov av boenden med vård och omsorg, men också på att planera för friska äldre personer.

Följande beskrivs i *Lokalförsörjningsplan för Socialnämnden 2020-2040* om delar av äldreomsorgen:

Äldreomsorgen är en verksamhet med stort lokalbehov. Eftersom den enskildes behov skiftar kan äldreomsorgen erbjuda olika boendeformer. Särskilt boende för äldre är en boendeform till för personer med stora omvårdnadsbehov. För att få ett sådant boende krävs biståndsbeslut. Det finns olika inriktningar på särskilt boende som kognitiv sviktboende, omvårdnadsboende och växelboende. Individen har egen bostad och tillgång till gemensamma utrymmen med personal dygnet runt.

Tillfälligt boende kan beviljas som växelvård för personer som har behov av omsorg och som avlastning för anhöriga.

I kommunens befolkningsprognos 2020-2035 indikeras en ökning av äldre i befolkningen. Speciellt inom gruppen 80 + sker en nära nog fördubbling av antalet i kommunen de närmaste åren enligt prognos. Gruppen har generellt ökat behov av stöd från socialnämnden i form av hemtjänst eller särskilt boende.

Lokalförsörjningsplanen gör också en ganska omfattande omvärldsanalys för att bedöma det framtida lokalbehovet för äldreomsorgen. En ökad väntetid märks i riket. Den avslutas med följande:

För Vaxholms del, och näraliggande kommuner uppges väntetiderna ha minskat de senaste jämfört med 2015. Uppgifterna från Stockholm om väntetider, bekräftar vad som anges i Boverkets enkät om en kö i balans.

Av lokalförsörjningsplanens bedömning av befintliga boenden framgår att flera av byggnaderna som idag används för särskilt boende inte är ändamålsenliga i dagsläget och skulle behöva anpassas.

Ett nytt särskilda boende med 50-60 platser byggs inom kvarteret Norrberget/Lägerhöjden. Det kommer innebära ett tillskott till antalet boendeplatser i kommunen, och möjliggöra att en del lokaler inte längre behövs till särskilt boende.

Lokalförsörjningsplanen betonar även vikten av ett bestånd i balans, det vill säga att det inte uppstår tomplatser inom särskilt boende då dessa är mycket kostsamma. Ett ytterligare nytt särskilt boende bedöms enligt planen inte vara prioriterat i dagsläget.

Hushåll med barn

Hushåll med barn har särskilda behov och förutsättningar i en bostad. De har ofta ett begränsat startkapital och jämförelsevis höga utgifter som kan påverka deras möjligheter att få bolån. Samtidigt behöver de generellt en större bostad med flera rum och avdelade ytor. Hushåll med barn önskar i många fall en långsiktig och stabil boendelösning, men samtidigt ett boende som kan anpassas efter barns förändrande behov under uppväxten. Med fler medlemmar i hushållet blir det även svårare att få livspusslet att gå ihop. Bostadens lokalisering i förhållande till skolor, arbetsplatser, kompisar, fritidsaktiviteter, vård och annan service spelar därför en viktig roll för hushåll med barn.

Länsstyrelsen i Stockholm har i sin rapport Läget i länet 2021 påpekat att det finns en trend bland barnfamiljer att lämna Stockholms län till förmån för angränsande län på pendlingsavstånd, där de upplever att de kan få en bättre bostad till ett rimligare pris[7]. Samtidigt är Vaxholm en attraktiv kommun för barnfamiljer i länet, vilket återspeglas både i kommunens åldersstruktur och flyttningsmönster till kommunen. Rapporten *Barn och unga och deras familjer i Stockholms län 2017/2018* innehåller en djupgående analys av barnens livssituationer i länets olika kommuner och kommundelar. Av särskilt intresse för diskussionen kring bostadsbehovet är spaningarna om ekonomin i barnfamiljerna och situationen för barn efter en föräldraseparation.

Ekonomin i barnfamiljerna

Barnens levnadsvillkor präglas i stor utsträckning av hushållets ekonomiska situation. En viktig aspekt i detta är vart familjen vill eller har möjlighet att skaffa bostad, då de ekonomiska förutsättningarna ser väldigt olika ut över länet.

I 2017 i Vaxholm var den disponibla inkomsten per konsumtionsenhet för barn 0-17 år 314 100 kr jämfört med 254 900 kr i länet i stort. Vaxholm ligger högt i länet, och överträffas endast av Danderyd och Täby på kommunnivå, samt av en del stadsdelsområden i Stockholms stad [8].

Den ekonomiska uppdelningen kan även belysas med hjälp av begreppet 'ekonomisk utsatthet', som i det här fallet definieras som andelen barn som lever i hushåll med mindre än 60% av medianinkomsten. I Vaxholm är det 7% av barnen, jämfört med 15% i länet i stort. Samtidigt lever 14% av Vaxholms barn i hushåll med högre än 200% av medianinkomsten, jämfört med 9% i länet. Även dessa indikatorer pekar på att barnen i Vaxholm generellt sett har goda ekonomiska förutsättningar, då endast Täby och Danderyd har lägre andelar barn i ekonomiskt utsatta hushåll.[24]

Inkomststandard är ett begrepp som sätter inkomsten i relation till levnadskostnader i stället för övriga befolkningens inkomster. Ett hushåll med låg inkomststandard definieras som ett där inkomsten inte räcker till boende och de nödvändigaste levnadsomkostnaderna. I Vaxholm är andelen hushåll med låg inkomststandard 3%, jämfört med 7% i Stockholms län. [24]

Ett fjärde mått på den ekonomiska fördelningen är *köpkraft*, där barnen i länet kan delas upp i fem kategorier, från låg köpkraft till hög köpkraft, baserat på hushållets disponibla inkomst per konsumtionsenhet. I länet i stort innehåller varsin kategori 20% av barnen. I Vaxholm har 9% av barnen låg köpkraft och 31% av barnen hög köpkraft. Fördelningen är relativt jämn jämfört med vissa andra nordostkommuner – i Danderyd har 61% av barnen hög köpkraft och i Täby är motsvarande siffra 38%, medan det i Botkyrka, Södertälje och Nynäshamn är 6% av barnen. Vaxholm sticker dock ut i länet när man ser till förändringen över tid. Mellan 2014 och 2017 minskade andelen barn i den mittersta kategorin (medel köpkraft) med 5%, medan andelen i de lägre och högre kategorierna har ökat. Detta pekar på en växande ekonomisk ojämlikhet bland barnen i Vaxholm. [24]

Föräldraseparationer och växelvis boende

I Vaxholm bor ungefär 81% av barnen med två föräldrar. I nordostkommunerna är det vanligare än i länet i stort att barn bor med båda sina föräldrar. Ungefär 10% av barnen i Vaxholm är folkbokförd hos en ensamstående mor och 5% hos en ensamstående far. Den registerbaserade statistiken är baserad på barnets folkbokföringsadress, och fångar därmed inte upp växelvist boende där barnet delar sin tid mellan båda föräldrarna. Det enda sättet att få information om växelvist boende är genom undersökningar som görs på riksnivå. I Sverige bor 28% av barnen som inte bor med båda sina biologiska föräldrar växelvis, 14% bor

större delen av sin tid hos en förälder, och 58% hela tiden hos en förälder. Växelvist boende är dock vanligare hos föräldrar med högre utbildningsnivåer och högre inkomster. [23]

Bland 17-åringarna 2018 i Vaxholm hade har 23% upplevt en separation någon gång under uppväxten. Det är vanligt att föräldrar efter en separation flyttar från villa till lägenhet, och Vaxholms bostadsbestånd kan därför vara en del av förklaringen bakom kommunens relativt låga andel barn med separerade föräldrar. [24]

Då kvinnors inkomster fortfarande i genomsnitt är lägre än mäns är det ofta en mamma som tvingas hitta nytt boende efter en separation, som i sådana fall även blir betydligt mindre än det tidigare gemensamma boendet. I Vaxholm är det uppskattat att den genomsnittliga kvinnan efter en separation har råd att bo på 47kvm jämfört med männens 71kvm. [9]

Bostadsbeståndet spelar därmed en viktig roll för barns levnadsvillkor och möjligheter att bo kvar i ett område efter föräldrarnas separation. I Vaxholm har 48% av barnen med separerade föräldrar båda föräldrar boende inom kommunen, 12% har en förälder i en av grannkommunerna och 14% har en förälder i Stockholms stad.

Personer med funktionsnedsättning

Denna kategori innefattar personer med funktionsnedsättning under 65 år och andra som omfattas av Lagen om stöd och service till vissa personer (LSS). Vaxholm har i dagsläget en gruppbostad med 6st lägenheter och 11st bostäder med särskild service. Bostäder med särskild service kan behöva anpassas till olika hyresgästers enskilda behov.

Bostadsanpassning

Det finns en viss rätt till ekonomiskt bidrag för att den som har en funktionsnedsättning ska kunna anpassa sin bostad för att kunna leva ett självständigt liv. Enligt Boverkets insamling av statistik om bostadsanpassningsbidragen var år 2019 den vanligaste åtgärden montering av ramp, följt av att ta bort trösklar, montera spistimer/spisvakt och uppsättning av stödhandtag samt reparation av teknisk utrustning.[10]

Från fastighetsenhetens sida görs bedömningen att det sannolikt vore mer kostnadseffektivt att göra en samlad översyn och tillgänglighetsanpassning av kommunens egna bostadsbestånd än att arbeta med mer tillfällig bostadsanpassning.

Ensamkommande barn och nyanlända flyktingar

I och med den nya bosättningslagen från 2016 sätts andra krav på kommunernas mottagande av nyanlända. Det har funnits stora utmaningar att med kort varsel tillgänglighetsanpassa bostäder för nyanlända i befintligt bostadsbestånd.

Vaxholms stad tog emot 28 nyanlända personer år 2019 och 14 personer år 2020. Kommunen ordnar boende under en etableringsperiod på två år, varpå de nyanlända förväntas lösa ett eget boende. Etableringsperioden kan i vissa fall förlängas för familjer med barn under 18 år. Socialförvaltningen har tillgång till ungefär 40 bostäder, som täcker behovet för mellan 78 och 97 personer i målgruppen. De flesta bostäder i det nuvarande beståndet utgörs av tillfälliga lösningar i paviljonger.

I dagsläget är ungefär 35 boplatser tillgängliga, då antalet nyanlända till kommunen under 2020 var relativt lågt och i princip alla som anlände under 2017 (och vars etableringsperiod har gått ut) har skaffat eget boende. Framöver förväntas dock en brist på boplatser uppstå runt 2022/2023.

Socialpsykiatri och missbruksboende

I tidigare nämnd *Lokalförsörjningsplan för Socialnämnden 2020–2040* görs följande bedömning av nulägessituation och kommande behov för ansvarsområdet socialpsykiatri och missbruk:

Inom socialpsykiatrin finns idag inget boende i Vaxholm stad. När behov finns köps platser i andra kommuner.

Ett antal personer bor på institutionsvård för målgruppen missbruk och kan behöva en första lägenhet vid utskrivning i form av en träningslägenhet med ett socialt kontrakt. Antalet träningslägenheter är få i kommunen och behöver utökas. Av de personer som nu befinner sig på institutionsvård har ungefär hälften behov av träningslägenhet med socialt kontrakt.

Träningslägenheter och lägenheter med sociala kontrakt behövs för att tillgodose behovet av bostad med stöd för personer som kan klara ett eget boende med boendestöd. Idag finns tre-fem träningslägenheter för målgruppen.

Personer i hemlöshet

Vid Socialstyrelsens senaste kartläggningstillfälle, vecka 14 år 2017, fanns 8 personer som befann sig i någon av hemlöshetssituationer som myndigheten kartlägger (se Definitioner). I huvudsak handlade det om personer som antingen befann sig i akut hemlöshet, samt institutionsvistelse eller stöd-boende.[11]

Kommunen arbetar för närvarande inte aktivt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Det finns exempelvis inget system med försöks- eller träningslägenheter som ger en mer direkt väg in på den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunen har däremot ett regelbundet samarbete med privata hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunen arbetar också med vissa vräkningsförebyggande åtgärder. Vid behov kan kommunen hjälpa till med ett tillfälligt boende på exempelvis vandrarhem.

BOSTADSBEHOV UTIFRÅN EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Det demografiska bostadsbehovet beskriver antalet nya invånare som kommunen räknar med att ta emot per år, men beskriver inte vem eller vilka dessa nya invånare är, vad gäller vare sig behov eller ekonomiska förutsättningar. En utmaning för bostadsförsörjningen som blivit allt större de senaste åren är vad som kallas strukturell hemlöshet, vilket kortfattat kan beskrivas som personer som hålls utanför den ordinarie bostadsmarknaden på grund av uteslutande socioekonomiska skäl. Särskilt ensamstående kvinnor med barn är en grupp som allt oftare drabbas av hemlöshet i länet.[12]

Jämställdhet

Bostadsförsörjningens koppling till vissa jämställdhetsfrågor har diskuterats överskådligt i kapitlet *Hushåll med barn*, men den är värd att belysa ytterligare och ur ett bredare perspektiv. Trots insatser på olika nivåer kvarstår en tydlig skillnad i inkomster mellan män och kvinnor i Sverige. I Vaxholm har män 32% högre medianinkomst än kvinnor, vilket är en större skillnad än den som finns i Stockholms län i stort där motsvarande siffra är 24% [13]. Detta gör att den genomsnittliga kvinnan har större begränsningar vid valet av bostad än den genomsnittliga mannen, sett till läge, storlek, upplåtelseform och hustyp.

Kommunen har inga större möjligheter att påverka löneskillnaderna utanför dess egna verksamheter, men har däremot vissa möjligheter att motverka att dessa ojämlikheter kommer till uttryck genom tillgången till bostäder.

Jämlikhet och segregation

Utöver kön finns det flertalet socioekonomiska faktorer som påverkar individens och hushållets inkomster och därmed möjligheter till bostad. I Stockholms län finns stora skillnader i hushållens ekonomi och bostadspriser mellan kommuner och stadsdelar. Till exempel lever 18,9% av personer i Södertälje och 13,2% av personer i Norrtälje med låg ekonomisk standard, jämfört med 6,2% i Vaxholm [28]. Även om segregationens effekter främst påverkar de som bor i områden med socioekonomiska utmaningar så uppstår det även negativa konsekvenser för hela samhället bland annat i form av dämpad ekonomisk tillväxt, försämrad tillit och folkhälsa och lägre skatteintäkter [14]. Delegationen mot segregation understryker att den socioekonomiska segregationen inte är ett nytt fenomen i Sverige, men att den har förstärkts under senare år.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska staden planera för att 'skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder...'. De höga priserna och den relativt låga andelen hyresrätter i Vaxholm gör att en stor del av den lokala bostadsmarknaden är/blir otillgänglig för den som har en låg inkomst.

Även om Vaxholms invånare generellt sett har goda ekonomiska förutsättningar så finns de 6,2% av befolkningen, eller mer än 700 personer, som riskerar att få svårt att lösa ett skäligt boende om förutsättningarna förändras. Även för dessa hushåll med lägre inkomster finns ett behov av ett varierat bostadsbestånd som inte bara är tillgängligt för kommunens genomsnittliga löntagare.

Arbetsmarknad och pendling

Varje dag pendlar människor över kommungränser inom Stockholms län för att nå sina arbetsplatser. Vaxholm klassificeras i många sammanhang som en pendlingskommun nära storstad (till exempel i SKR:s kommungruppsindelning), där invånarna i stor utsträckning jobbar utanför kommunen. Detta kan utläsas i statistiken, som visar att ungefär 70% av den förvärvsarbetande befolkningen i Vaxholm har sin arbetsplats utanför kommunen. Detta innebär att mer än 4200 personer pendlar ut från kommunen för sitt arbete. Samtidigt finns det ett utbud av arbetsplatser lokalt, där 37% fylls av personer som bor utanför kommunen. Ungefär 1000 personer pendlar in till kommunen för sitt arbete. Många av jobben i Vaxholm finns inom kommunens egna verksamheter. [15]

In- och utpendlingsmönstren tyder på att kommunens bostadsmarknad och arbetsmarknad inte stämmer helt överens, vilket i sig är ett normalt fenomen. I

riket arbetar ungefär en av tre förvärvsarbetande utanför sin boendekommun [16]; Vaxholm ligger långt över genomsnittet, och detta kan ha flera förklaringar. 38% av Vaxholms invånare är högutbildade, jämfört med ungefär 29% nationellt [17], och många av jobben för högutbildade finns i något av länets större centrum. Ungefär 30% av de förvärvsarbetande med sin arbetsplats i Vaxholm jobbar inom utbildning eller vård och omsorg. Andra vanliga näringsgrenar är

företagstjänster, byggverksamhet, handel samt hotell och restauranger. Ungefär 28% är företagare [29].

Dagens pendlingssituation leder till ett stort transportarbete och att olika grupper rör sig i staden på dagarna och kvällarna. Ur ett socioekonomiskt och miljömässigt hållbarhetsperspektiv finns det anledning att beakta bostadssituationen för både de som bor och de som jobbar i Vaxholm. Det kan till exempel diskuteras om det ska prioriteras att försäkra att de som jobbar i kommunen även ska ha ekonomiska möjligheter att bosätta sig här, och om det ska vara möjligt för fler som bor i kommunen att även ha sin arbetsplats här.

Befolkningsunderlag för kommunens verksamheter

För kommunens verksamheter är det viktigt att kunna planera långsiktigt och behålla någorlunda balans i demografin, både i kommunen som helhet och mellan de olika kommundelarna. Vid flertalet stadsbyggnadsprojekt under senare år har den förväntade demografiska profilen avvikit från de som faktiskt flyttade in. Till exempel planerades en expansion av skolan på östra Rindö i takt med bostadsutvecklingen i Oskar Fredriksborg, men det visade sig sedan vara få hushåll med barn som flyttade in. I dagsläget ser åldersfördelningen väldigt olika ut i kommunens olika delar, vilket kan göra det svårt att planera för utvecklingen av stadens verksamheter och annan service.

Varierat bostadsbestånd

Olika typer av variation i bostadsbeståndet kan bidra till att olika grupper kan få tillgång till bostadsmarknaden. Samtidigt som Vaxholms befolkning och bostadsbestånd har en viss karaktär så finns det grupper som har olika förutsättningar och behov, som även de behöver tillgodoses.

När det kommer till upplåtelseformer fungerar bostadsrätter och äganderätter för hushåll med fasta anställningar, sparpengar och högre inkomster, som kan betala en handpenning och få lån från banken. Men för personer som saknar en del av dessa förutsättningar är hyresrätt ofta det enda alternativet, samtidigt som det finns personer som väljer att bo i hyresrätt mer som ett livstilsval.

Bostadsyta påverkar ofta priset på en bostad och vilka sorters hushåll som har plats att bo där bekvämt. En blandning av storlekar gör att flera hushåll har möjlighet att göra den ekonomiska avvägningen mellan bostadspris och bostadsyta, men även att hushåll kan bo kvar i ett område under olika delar av livet, till exempel om de flyttar hemifrån, skaffar barn, skiljer sig eller går i pension.

Att ha en blandning mellan småhus och flerbostadshus gör det också mer möjligt för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar och livsstilar att bo i ett område. Vissa hushåll prioriterar att ha en stor bostadsyta med trädgård och närhet till naturen, medan andra vill bo mer kompakt med närhet till kollektivtrafik, restauranger och andra människor. En väl genomtänkt blandning av hustyper, lik den som finns i stadskärnan på Vaxön, kan skapa goda förutsättningar för utbyte och synergier mellan dessa olika hushållstyper.

[1] Stockholms läns landsting (2017) *Utställningsförslag till RUFS 2050*
[2] Boverket (2020) *Mått på bostadsbristen - Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*. Rapport 2020:21
[3] Boverket (2020) *Mått på bostadsbristen - Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*. s. 12. Rapport 2020:21
[4] Regeringens proposition 2012/13:178 *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*
[5] Socialstyrelsen (2011) *Bostad i särskilt boende är den enskildes hem*
[6] Länsstyrelsen Skåne (2016) *Bostad åt alla – slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden* (Rapport 016:02)
[7] Länsstyrelsen i Stockholm (2021) Läget i Länet: Bostadsmarknaden i Stockholms län 2021 (Rapport 2021:18)
[8] Region Stockholm (2019) *Barn och unga och deras familjer i Stockholms län 2017/2018*. Demografirapport 2019:5
[9] Dagens industri (2020) *Bostaden – kan tvinga kvar kvinnor i relationer de vill lämna*. 2020-11-18 <https://www.di.se/pressreleaser/2020/11/18/lansforsakringar-bostaden-kan-tvinga-kvar-kvinnor-i-relationer-de-vill-lamna/>
[10] Boverket (2020) *Boendeformer för personer med funktionsnedsättning*. 2021-03-26 <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/boendeformer/>
[11] Socialstyrelsen (2017) *Antal hemlösa per kommun och län*, <http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet>
[12] Länsstyrelsen i Stockholms län (2021) *Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2021*. Rapport 2021:18
[13] SCB (2021) *Hushållens ekonomi - Inkomster och skatter*, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter>
[14] Delegationen mot segregation (2021) *Segregation i Sverige – Årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling*
[15] SCB (2018) *AMPAK*
[16] Sweco AB (2019) *Sveriges nya geografi 2019*
[17] Ekonomifakta (2020) *Din kommun i siffror – Vaxholm* <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/Vaxholm?compare=1>

TILLGÄNGLIGA VERKTYG

Det finns ett antal olika verktyg som kommunerna kan använda för att tillgodose behovet av bostäder.

De tillgängliga verktygen kan jämföras med ett verktygsförråd som en kommun har tillgång till. Den återkommande uppdateringen av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning kan då jämföras med en regelbunden tur till förrådet för att fylla på vår verktygsväska. Då ser kommunen över vad vi har för uppgifter att ta oss an eller om förutsättningarna har förändrats. Det går sällan att bära med sig hela förrådet så det behövs en prioritering av vilka verktyg kommunen ska ta med sig.

Olika kommuner arbetar med olika verktyg, beroende på deras förutsättningar och politiska viljeinriktning. Vissa verktyg är mer effektiva än andra, och ger kommunen möjligheter att i grunden styra utvecklingen av bostäder. Dessa kräver oftast investeringar, kompetens, och tid att utvecklas. Andra verktyg används redan idag, men kan utnyttjas i större utsträckning för att tillgodose bostadsförsörjningsmål. Några av verktygen är riktade mot effekterna av dagens bostadssituation utan att förändra förutsättningarna i grunden. Nedan listas de verktyg som är tillgängliga:

KOMMUNAL ÖVERSIKTS- OCH DETALJPLANERING

Detaljplaner och översiktsplaner är de två huvudsakliga juridiska instrument som finns för fysisk planering i Sverige. Det är kommunerna som har ensam rätt att bestämma om detaljplaneläggning och att anta en detaljplan. Varje kommun ska även ha en aktuell översiktsplan. Detaljplaner är juridiskt bindande, medan översiktsplaner endast är vägledande.

Översiktsplaner är ett sätt för kommunen att väga samman det stora antalet olika intressen som finns när det kommer till den fysiska miljön, och tydliggöra den önskade utvecklingen flera år framåt så att alla aktörer inom och utanför kommunen kan förhålla sig till en gemensam vision. Av särskild relevans för bostadsförsörjningen ska översiktsplanen redovisa utvecklingsinriktningen för bebyggelse samt framtida markanvändning, där bostäder återfinns i användningstyperna mångfunktionell bebyggelse, sammanhängande bostadsbebyggelse och landsbygd. Genom att peka ut områden för utvecklad eller ändrad markanvändning i dessa kategorier kan kommunen lägga grunden för framtida detaljplanläggning och exploatering.



Detaljplaner reglerar vad mark- och vattenområden får användas till, och de krävs generellt vid större ändringar i mark- och vattenanvändningen, till exempel exploateringar eller avstyckningar. Genom detaljplaner skapar kommunen byggrätter som sedan kan utnyttjas av markägaren för att uppföra bostäder. I detaljplaner kan antal lägenheter och storlek på lägenheter regleras om det finns sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl (PBL 2010:900, 4 kap. 11§).

PLANBEREDSKAP

Med planberedskap menas generellt sett bostäder, men även sådant som förskolor och äldreboenden, *som finns detaljplanelagda på obyggd mark.* Ofta handlar det om att strategiskt planlägga kommunal mark för framtida behov. Det kan även handla om att utreda lämpliga platser för nya bostäder inom ramen för en fördjupad översiktsplan.

KOMMUNALT MARKINNEHAV OCH EN STRATEGISK MARKPOLITIK

Ett eget markinnehav ger kommunen goda möjligheter att bedriva en aktiv markpolitik och styra bostadsutvecklingen i den önskade riktningen. På egen mark kan kommunen styra över fler delar av stadsbyggnadsprocessen, från att ta initiativet till detaljplanering, till att ställa krav på upplåtelseformer och storlekar på lägenheter. Sådana överenskommelser kan ske genom **marköverlåtelseavtal** eller **exploateringsavtal**. Överlåtelse eller upplåtelse av marken kan föregås av en **markanvisning**, där en byggherre får ensamrätt att förhandla om villkoren för en sådan överlåtelse eller upplåtelse under en begränsad tid och med givna villkor, som uttrycks i kommunens riktlinjer för markanvisning.

För att ha möjligheten att bedriva en strategisk markpolitik krävs det att kommunen kontinuerligt håller utkik efter lämplig mark att förvärva.

ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG ELLER BOSTADSSTIFTELSER



Ett kommunalt bostadsföretag är ett av de mest effektiva verktygen för att påverka bostadsförsörjningen. Med ett eget bostadsföretag kan kommunen direkt bestämma antal och typ av bostäder som ska uppföras och vilka principer som

gäller för att få tillgång till dem, utan att behöva komma överens med en markägare eller byggherre. Det finns dock lagar (lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) som reglerar hur ett allmännyttigt bostadsföretag får agera. Till exempel ska företaget ha till syfte att främja bostadsförsörjningen, och verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Huvuddelen av verksamheten ska handla om hyresbostäder, men det är tillåtet att även ha andra upplåtelseformer inom beståndet. Vissa kommuner väljer att utforma bostadsföretaget som en stiftelse i stället för ett aktiebolag, vilket har vissa organisatoriska konsekvenser.

Vaxholms allmännyttiga bostadsbolag *AB Vaxholmsbostäder* avvecklades år 1999. Bolaget hade ungefär 78 000 kvm bostäder och 10 800 kvm lokaler [1].

KOMMUNALA BOSTADSFÖRMEDLINGAR SAMT FÖRTURSSYSTEM

Bostadsförmedlingar är en serviceinstans som fördelar bostäder från flera olika fastighetsägare enligt bestämda principer. Kommuner ska enligt bostadsförsörjningslagen anordna en bostadsförmedling om det behövs utifrån situationen på bostadsmarknaden, och detta får göras tillsammans med grannkommuner. En bostadsförmedling ökar inte den totala tillgången till bostäder, men kan säkerställa att fördelningen sker utifrån andra principer än hushållets ekonomiska ställning. Dessutom kan en kommunal bostadsförmedling effektivisera för båda bostadssökande och hyresvärdar som slipper använda ett stort antal olika kanaler för att hitta varandra. Data från bostadskön kan även ge kommunen värdefulla insikter i bostadsbehoven hos befolkningen.

Förturssystem får upprättas för att ge vissa hushåll förtur till bostäder, till exempel av sociala eller medicinska skäl, eller för att främja inflyttning till kommunen.

KOMMUNALA HYRESGARANTIER TILL ENSKILDA HUSHÅLL

Kommuner har möjlighet att gå in som borgensman för bostadssökande som har ekonomisk förmåga att betala hyra för en bostad, men som ändå har svårt att §etablera sig på bostadsmarknaden, enligt 2 kap. 6 § i lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Det kan handla om personer med betalningsanmärkningar eller personer som saknar tillsvidareanställning. Om hyresgarantin utlöses blir personen återbetalningsskyldig till kommunen istället för till hyresvärden. Kommuner som ställer ut hyresgarantier tar över risken från hyresvärden, och kan söka ett statligt bidrag om 5 000 kronor för varje utställd garanti som gäller minst sex månadshyror och som har garantitid på minst två år.

EKONOMISKT STÖD TILL ENSKILDA HUSHÅLL FÖR ATT SKAFFA ELLER INNEHA EN PERMANENTBOSTAD

Kommunen kan på andra sätt ge ekonomiskt stöd till vissa hushåll med syfte att skaffa eller inneha en bostad. Till skillnad från hyresgarantier behöver detta stöd inte nödvändigtvis gå till hushåll som bör kunna betala hyran. Det kan ges i form av en hyresgaranti, men även i form av ett kommunalt bostadsbidrag. Beslut om att lämna ekonomiskt stöd tas i enskilda ärenden, men för att uppfylla likabehandlingsprincipen bör det framgå i någon form av policy vilka kriterier som gäller för att ett hushåll ska få ekonomiskt stöd.

FRÄMJA ALTERNATIVA SÄTT ATT BYGGA OCH BO

Bostadsbyggandet styrs i dagsläget av en rad normer kring hur människor vill bo, och byggprocessen drivs ofta enligt ett väletablerat arbetssätt. Men det finns många människor som inte tillhör de grupper som generellt planeras för, och det finns gott om utrymme för innovation i hur bostäder uppförs praktiskt, ekonomiskt och organisatoriskt. Det kan till exempel handla om boendekollektiv där de boende delar på gemensamma ytor och funktioner. Det kan även handla om Bogemenskaper för äldre personer, där det finns tillgång till viss service och aktiviteter. Byggemenskaper och självbyggeri är former av organisation som kan användas för att finansiera byggandet av bostäder och hålla nere kostnader för de som ska flytta in. Boverket har vägledningar för hur kommuner kan arbeta med att främja nya typer av boenden och byggprocesser.

[1] Fastighetsvärlden (1999-03-30): *Tornet köper AB Vaxholmsbostäder* <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/tornet-koper-ab-vaxholmsbostader/>

MÅL OCH RIKTLINJER

Verklig frihet kräver trygghet. Vi är olika, har olika behov och önskemål under livet. Genom att planera för bostadsförsörjningen vill kommunen säkerställa att Vaxholms olika invånare får så goda förutsättningar som möjligt att leva i ett tryggt hem. Vaxholms stad har sex mål för bostadsförsörjningen som beskriver den önskade utvecklingen framöver. Målen är både generella och inriktade på vissa delar av bostadsbeståndet och befolkningen. Till varje mål hör ett antal riktlinjer som pekar på hur kommunen kan uppnå den önskade utvecklingen med de verktyg som finns tillgängliga samt förslag till hur målet kan följas upp. I slutet finns även en tabell som redovisar ett antal intressanta nyckeltal från SKR:s databas Kolada och hur de har utvecklats de senaste åren.

MÅL 1. FORTSATT BEFOLKNINGSTILLVÄXT OCH BOSTADSTILLSKOTT

Vaxholms befolkning ska fortsätta växa i en jämn takt med hänsyn till stadens förutsättningar vad gäller infrastruktur och kollektivtrafik. I genomsnitt ska 75 bostäder färdigställas per år fram till 2030, vilket motsvarar en genomsnittlig befolkningsökning på i genomsnitt 180 personer per år sett till Vaxholms nuvarande hushållssammansättning.

Som del av en växande region har Vaxholm åtagit sig att bidra till att uppfylla det demografiska bostadsbehovet. En balanserad och jämn befolkningstillväxt gynnar både nya och existerande kommuninvånare, ökar skatteintäkter och ger staden ett större inflytande regionalt och nationellt.

Riktlinjer

1.1. Kommunen ska kontinuerligt arbeta med att ta fram detaljplaner som möjliggör nya bostäder i såväl områden för nybyggnation som fritidshusomvandling.
1.2. Kommunens mark ska användas till nya bostäder där det är lämpligt.
1.3. Det ska finnas en rullande planberedskap för stadsbyggnadsprojekt flera år framåt.

Uppföljning

1.A. Antal färdigställda bostäder per år
1.B. Befolkningsökning per år
1.C. Bostäder som planlagts under två senaste åren, antal/1000 inv
1.D. Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av alla gällande detaljplaner den 31/12, antal/1000 inv



MÅL 2. FLER HYRESRÄTTER

Vaxholm ska ha en fungerande hyresmarknad för de hushåll som inte kan eller vill äga sin bostad. Hyresrätter ska tillskapas inom ramen för den fortsatta stadsutvecklingen. Antalet hyresrätter i Vaxholms bostadsbestånd ska öka.

Underrepresentationen av hyresrätter i Vaxholm gör det svårt för grupper med svagare ekonomiska förutsättningar att bosätta sig i eller flytta inom kommunen, vilket bland annat kan utgöra ett hinder för försörjningen av arbetskraft och för unga vuxna eller nyanlända att hitta en första bostad.

Riktlinjer

2.1. Staden ska tillskapa minst ett kommunägt hyresbostadshus som ska påbörjas under mandatperioden, där plan- och markförutsättningarna gör detta möjligt.
2.2. Samarbete ska ske med privata hyresvärdar för att skapa fler hyresrätter i kommunen.
2.3. Hyresrätter ska inkluderas som en del av markanvisningar.

Uppföljning

2.A. Antal färdigställda bostäder med hyresrätter per år
2.B. Bostäder med hyresrätter, antal/1000 inv

MÅL 3. ETT VARIERAT BOSTADSBESTÅND

Vaxholm ska ha ett bostadsbestånd som passar för olika grupper med olika behov och förutsättningar. Det ska därför finnas bostäder i flera storleksklasser i kommunens tätorter på Vaxön, Resarö och Rindö, både i småhus och flerbostadshus. Det ska även finnas en ökad blandning av upplåtelseformer, med hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

Vaxholm har i dagsläget en underrepresentation av vissa typer, storlekar och upplåtelseformer i bostadsbeståndet. Även fördelningen över kommunen är ojämn. Därför behöver åtgärder vidtas för att tillskottet av bostäder vid nyproduktion och omvandling bidrar till en bättre balans i det lokala och samlade bostadsbeståndet.

Riktlinjer

3.1. Vid markanvisningar i någon av kommunens tätorter ska en blandning av storlekar och upplåtelseformer i bostadsbeståndet främjas.

3.2. Avsiktsförklaringar och exploateringsavtal ska användas för att öka variationen av upplåtelseformer, typer och storlekar på bostäder i stadsbyggnadsprojekt.

3.3. I detaljplaner ska antal och storlekar på bostäder regleras för att öka variationen i det lokala bostadsbeståndet på kommun- och kommundelsnivå.

Uppföljning

3.A. Antal färdigställda bostäder med hyresrätter utanför Vaxön

3.B. Antal laga kraftvunna detaljplaner som reglerar bostadsstorlek eller antal bostäder

MÅL 4. ETT UTVECKLAT KOMMUNALT BOSTADSBESTÅND

Vaxholms stad ska ha ett effektivt och samlat kommunalt bostadsbestånd med hög standard. Kötiden i seniorbostadskön ska minska över tid. Det kommunala fastighetsbeståndet ska täcka de behov som finns hos kommunens olika förvaltningar och majoriteten av de tillfälliga bostadsbehov som kan uppstå inom kommunen, vid till exempel anvisning av nyanlända personer.

Kommunens olika fastigheter har i dagsläget olika ägarförhållanden, och tillgängligheten i bostäderna har inte inventerats i sin helhet sedan 2011. För vissa delar av bostadsförsörjningen krävs det att kommunen har tillgång till bostäder som den kan fördela.

Riktlinjer

4.1. Utreda och genomföra möjliga effektiviseringar av förvaltning och ägande för kommunens fastigheter med bostäder och verksamhetslokaler.

4.2. En ny tillgänglighetsinventering ska göras av hela det kommunala bostadsbeståndet.

4.3. Kommunen ska tillskapa minst ett kommunägt hyresbostadshus som ska påbörjas under mandatperioden, där plan- och markförutsättningarna gör detta möjligt.

Uppföljning

4.A. Riktlinjer 4.1., 4.2. och 4.3. genomförda? (ja/nej)

MÅL 5. BOSTÄDER FÖR HUSHÅLL MED BARN

Vaxholm ska ha ett bostadsbestånd som tillgodoser de särskilda behoven som finns hos hushåll med barn. Därför ska staden arbeta för att fler medelstora bostäder byggs med rimliga priser inom gång- och cykelavstånd från skolor och kollektivtrafik. Det ska även finnas goda möjligheter för båda föräldrar att bo kvar i kommunen och helst i sin kommundel efter en separation.

Det sker en generell utflyttning av hushåll med barn från Stockholmsregionen och även I Vaxholm förväntas andelen äldre öka markant över de kommande tio åren. Med riktade insatser kan Vaxholm fortsätta vara en attraktiv kommun för hushåll med barn. Genom att ta hänsyn till de förändrade behov som uppstår efter en separation kan bostadsförsörjningen bidra till jämställdhet och att ingen tvingas stanna kvar i ett förhållande på grund av hushållsekonomin.

Riktlinjer

5.1. Vid markanvisningar ska boenden som passar för hushåll med barn och växelvisa boenden främjas.

5.2. När kommunen planerar för ny bostadsbebyggelse utanför Vaxön ska en större lokal variation vad gäller boendeformer främjas.

5.3. Vräkningsförebyggande åtgärder ska särskilt vidtas för hushåll med barn.

Uppföljning

5.A. Riktlinjer 5.1. och 5.2. beaktats vid markanvisning? (ja/nej)

5.B. Antal barn som har berörts av en vräkning

5.C. Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2, andel (%)

MÅL 6. BOSTÄDER FÖR EN TRYGG ÅLDERDOM

Äldre invånare ska kunna bo, leva och vid behov vårdas i Vaxholm. Staden ska ha ett gott utbud av boenden och boendeformer som passar för äldre personer med behov av olika nivåer av service. Bostäder för äldre ska lokaliseras nära kollektivtrafik, service och vård, men inte endast finnas på Vaxön. De ska vara tillgänglighetsanpassade och lättillgängliga till fots.

Vaxholm har i dagsläget ett utbud av seniorbostäder och platser på särskilt boende. Dessa boendeformer uppfyller en del av behovet, men det finns också andra nivåer av behov, till exempel hos äldre som är för friska för särskilt boende men som kanske vill bo med andra eller få lite mer hjälp. Genom att erbjuda attraktiva boendelösningar för dessa personer kan deras ålderdom tryggas

samtidigt som större bostäder återvänder till marknaden för andra grupper såsom hushåll med barn.

Riktlinjer

6.1. Olika boendeformer för äldre personer, såsom särskilt boende, trygghetsboende och seniorboende, ska byggas inom ramen för den fortsatta stadsutvecklingen.
6.2. Planeringen av bostäder för äldre ska ske i samverkan med pensionärsorganisationerna.
6.3. Samarbetet med frivilligorganisationer som PRO, SPF, Röda korset, En hjälpande hand, Väntjänsten med flera ska utvecklas.
6.4. Initiativ till byggande av trygghetsboenden, seniorboenden eller kollektivhus för äldre ska uppmuntras, särskilt sådana med gemensamhetslokaler.

Uppföljning

6.A. Brukarbedömning särskilt boende äldreomsorg - helhetssyn, andel (%)

6.B. Antal bostäder som har tillkommit i boendeformerna trygghetsboende, seniorboende eller kollektivhus för äldre.

HÄNSYN TILL MÅL, PLANER OCH PROGRAM

Agenda 2030

Riktlinjerna bedöms i viss mån kunna bidra till att Mål 11 Hållbara städer och samhällen, och då specifikt delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad kan uppnås. Övriga mål berörs i mer indirekt bemärkelse.

Nationella mål, planer och program

Målområdena 2, 3, 4, 5 och 6 kan genom att på sikt ge kommunen ett mer varierat bostadsbestånd där invånarna kan hitta en bostad allt eftersom deras livssituation och behov förändras bidra till att folkhälsopolitikens mål för boende och närmiljö uppnås.

Riktlinjerna bedöms som helhet kunna bidra till att bostadsmarknaden i kommunen får ett utbud som bättre svarar mot behoven och i den meningen bidra till att det nationella målet för boende och byggande uppnås.

Målområde 4 skulle i viss mån kunna bidra till att nationellt mål för funktionshinderpolitiken uppnås.

På sikt skulle riktlinjerna kunna bidra till något bättre förutsättningar för kommunen att arbeta vidare med frågan, men riktlinjerna bidrar inte i någon nämnvärd bemärkelse till att nationella målet för nyanländas etablering uppnås

Målområde 2 och 3 skulle kunna bidra till att nationella målet för arbetet mot segregationen uppnås.

Regionala mål, planer och program

Målområde nummer 1 berör två av de åtaganden för bostadsförsörjningen som finns i RUFS 2050: *Säkerställ att det finns bostäder som motsvarar det demografiska bostadsbehovet* samt *Ha en hög planeringsberedskap i alla länets kommuner,* om än med avvikelsen att målsättningen för årligt bostadstillskott ligger något lägre än vad som förordas i RUFS 2050. Målområdena 2-6 berör å andra sidan åtagandena *Planera och bygg varierat för människors olika bostadsbehov* och *Öka rörligheten i det befintliga beståndet*. Åtagandena *Använda bostadsbyggandet för att öka kvaliteterna i regionens boendemiljöer* och *Öka den regionala samverkan och kunskapsutbytet* berörs däremot inte av dessa mål och riktlinjer.

Kommunens målområden

Bostadsförsörjning är en fråga som berör och berörs av samtliga tre målområden: kvalitet, livsmiljö och ekonomi.

Vad gäller *kvalitet* så handlar det om kommunens behov av bostäder för att utföra sin verksamhet. Vaxholms stads egna bostadsbestånd utnyttjas för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för och äldre personer, vars bostadsbehov har prioriterats. Det är inom det egna beståndet som kommunen har störst möjlighet att påverka utbud, lokalisering och utformning.

Bostäder utgör, tillsammans med det offentliga rummet, mycket viktiga delar av stadens livsmiljö, och har därför en stark koppling till kommunens målområde med samma namn. Bostaden är ett av de grundläggande mänskliga behoven, och planeringen för bostäder påverkar därmed livsmiljön för dagens och framtidens invånare i kommunen.

Även ekonomi kan kopplas till bostadsförsörjningen. Bostadsbeståndet är grunden för kommunens befolkningsunderlag, och påverkar därmed skatteintäkterna och utgifterna i dess verksamheter.

BILAGA 1 INDIKATORER OCH NYCKELTAL

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023?
Invånare totalt, antal	11 621	11 831	12 023	12 003	11 886			
Förändring i antal invånare under senaste femårsperioden, andel (%)	4,3	6,3	7,5	5,9	4,4			
Framskrivning, förväntat antal invånare om 5 år	12 238	12 328	12 418	12 499	12 110			
Verkställda vräkningar (avhysningar), antal/100 000 inv.	17,2	8,5	0,0	8,3	8,4			
Bostäder totalt, antal/1000 inv	411	410	423	425	431			
Bostäder med äganderätter, antal/1000 inv	207	205	203	204	207			
Bostäder med hyresrätter, antal/1000 inv	69	65	68	64	64			
Bostäder med bostadsrätter, antal/1000 inv	135	139	153	157	159			
Färdigställda bostäder i småhus under året, antal/1000 inv	1.2	3.4	0.8	0.7	0.0			
Färdigställda bostäder i flerfamiljshus under året, antal/1000 inv	7.4	0.0	4.5	8.5	0.9			
Nöjd Region-Index – Bostäder (Medborgarnas bedömning av bostadssituationen i kommunen, skala 0-100.)	50	51	53	54	54			
Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2, andel (%)	14.2	14.0	12.5	13.0	11.8			
Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 3, andel (%)	33.9	33.4	31.1	31.7	30.5			
Genomsnittlig boyta, kvm/invånare	42	42	42	43	44			
Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av alla gällande detaljplaner den 31/12, antal/1000 inv		33.6		5.8				
Bostäder som planlagts under två senaste åren, antal/1000 inv		0.6		0.0				
Bostäder som beviljats bygglov under två senaste åren, antal/1000 inv		6.3		9.6				

BILAGA 2 DEFINITIONER

DEFINITIONER FRÅN SCB

Hustyper

Småhus

Friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus

Bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Övriga hus

Byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder

Bostäder för äldre eller funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Allmännyttiga bostadsföretag

Aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag.

Specialbostäder

Specialbostad för äldre eller funktionshindrade

En bostad som är varaktigt förbehållen äldre personer eller personer med funktionshinder och där boendet alltid är förenat med service, stöd och personlig omvårdnad. Dessa bostäder eller rum är vanligtvis grupperade kring gemensamhetsutrymmen såsom kök, matsal eller sällskapsrum. Som specialbostäder räknas t.ex. inte seniorbostäder eller så kallade 55+ boenden.

Studentbostad

En bostad som är varaktigt förbehållen studerande vid universitet eller högskola. Det kan vara ett studentrum i korridor eller liknande, eller en fullständigt utrustad bostad. Elevhem, internat och andra typer av specialbostäder för studerande vid gymnasiala utbildningar, folkhögskolor eller andra liknande utbildningar räknas inte som studentbostäder.

Övrig specialbostad

En annan specialbostad än för äldre eller funktionshindrade eller en studentbostad och som är varaktigt förbehållen vissa väl avgränsade grupper. En sådan bostad är avsedd för temporärt boende och hyrs ut med reducerat besittningsskydd. Exempel är samlade bestånd av utslussningsbostäder för personer som nyss frigivits från kriminalvårdsanstalt samt elevhem och internat som inte räknas in i gruppen studentbostäder.

Upplåtelseformer

Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.

Hyresrätt

Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätt

Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

Äganderätt

Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

Fritidshus[1]

Antal fritidshus är beräknade utifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR) och tidpunkten avser den 1 januari respektive år. Fritidshus definieras som värderingsenheter/taxerings-enheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som Småhus på lantbruk (typkod 120), Småhusenhet, helårsbostad (typkod 220), Småhusenhet, fritidsbostad (typkod 221) eller Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213).

Fr.o.m. 2015** har definitionen av fritidshus ändrats något till följd av Skatteverkets förändring av typkoderna. Fritidshus definieras nu som värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 113), Lantbruksenhet, bebyggd (typkod 120), Småhusenhet, bebyggd (typkod 220), Småhusenhet, småhus på ofri grund (typkod 225) eller Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213). **Bara fritidshus som ägs av fysiska

personer (inklusive utländska personer **utan svenskt personnummer) eller dödsbon ingår.**

Seniorbostäder

Det saknas en bestämd definition av seniorbostäder. Enligt SCBs definitioner räknas de flesta seniorbostäder som hyresbostäder, eller specialbostäder för äldre beroende på om boendet är förenat med omvårdnad, stöd och service eller ej.

I många fall erbjuds seniorbostäder från 55 års ålder. Många seniorbostäder har också någon form av gemensamma utrymmen, så som samlings-lokaler.

Trångboddhet

Norm 2

Norm 2, skapades 1965. Hushållet räknas som trångbott om det bor mer än två personer per rum (kök och vardagsrum oräknade). Personer i ensamhushåll räknas inte som trångbodda.

Norm 3

Norm 3, skapades 1974. Hushållet räknas som trångbott om det bor mer än en person per rum (vardagsrum och kök oräknade). Sammanboende par förutsätts dela sovrum.

DEFINITIONER FRÅN IVO

Hem för vård eller boende, HVB

En verksamhet som bedriver behandling eller är inriktad på omvårdnad, stöd eller fostran.

Ett HVB kan rikta sig till barn, ungdomar, vuxna eller familjer med någon form av behov inom socialtjänstens ansvarsområde, exempelvis missbruks- eller beroendeproblematik.

Målgruppen kan också vara ensamkommande barn som söker asyl eller som fått permanent uppehållstillstånd i Sverige. [2]

Särskilt boende för äldre

Med särskilt boende menas enligt socialtjänstlagen lägenheter för äldre människor som behöver särskilt stöd.

De boende ska få ett individuellt anpassat stöd, service och omvårdnad, för att kunna leva så självständigt och värdigt som möjligt. [3]

Bostäder med särskild service

Erbjuds personer som på grund av fysiska, psykiska eller andra skäl behöver mer omfattande stöd än det som kan ges i ordinärt boende.

I verksamheten erbjuds individuellt anpassat stöd, service och omvårdnad. Målet är att de enskilda ska kunna delta i samhällets gemenskap och leva som andra. [4]

HEMLÖSHETSSITUATIONER

Nedan redogörs för Socialstyrelsens definitioner av de fyra hemlöshetssituationer som myndigheten kartlägger. [5]

1. Akut hemlöshet

Personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Personer som sover i offentliga lokaler, utomhus, trappuppgångar, tält eller motsvarande.

2. Institutionsvistelse och stödboende

En person är intagen/inskriven på antingen; kriminalvårdsanstalt, HVB, familjehem, SiS-institution eller stödboende inom socialtjänst/landsting/privat vårdgivare och ska flytta inom tre månader efter mätveckan, men utan egen bostad ordnad inför flytten/utskrivningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut/flyttat ut, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

3. Långsiktiga boendelösningar

En person bor i en av kommunen ordnad boendelösning som försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.

4. Eget ordnat kortsiktigt boende

En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätveckan) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson. Den uppgiftslämnande verksamheten har haft kontakt med personen av detta skäl och känner till att denna hemlöshetssituation gäller under mätveckan.

-Följande grupper ingår inte i denna kartläggning:

1. Barn och unga under 18 år som är placerade utanför hemmet enligt SoL eller LVU[2]

2. Personer som bor i bostad med särskild service enligt SoL eller LSS

3. Utrikes födda personer som saknar uppehållstillstånd

4. Ensamkommande flyktingbarn (under 18 år) som är placerade genom socialtjänsten

5. Personer som kommit från övriga Europa och som vistas i kommunen, men saknar förankring där (EU/ESS- tredjelandsmedborgare)

---

[1] SCB (2016) *Statistikdatabasen: Antal fritidshus efter region och år*, http://www.scb.se

[2] Inspektionen för vård och omsorg (2016-11-16) *Hem för vård eller boende (HVB)*, https://www.ivo.se/

[3] Inspektionen för vård och omsorg (2015-09-28) *Särskilt boende för äldre*, https://www.ivo.se/

[4] Inspektionen för vård och omsorg (2015-09-28) *Bostäder med särskild service,* https://www.ivo.se/

[5] Socialstyrelsen (2017) *Dnr 416/2017 Hemlöshetssituationer*, http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet